بسم الله الرحمن الرحيم

جـــامـــعـــة آل البيـــت

كليـــة الدراســـات العليـــا

تنفيذ عقد الرهن التجاري في القانون الأردني

(دراسة مقارنة)

Execution of Commercial Mortgage Contract in Jordanian Law

(Comparative Study)

اعداد الطالب

نوفل محمد خازر الماضي

إشراف الدكتور

عمر فلاح العطين

قدمت هذه الدراسة استكمالاً للحصول على درجة الماجستير في القانون من جامعة آل البيت

الفصل الدراسي الصيفي

2017/2016م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله جل جلاله وتقدست أسماؤه:

(يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ)

صدَقَ الله العَظِيم

سورة المائدة الآية: (1)

التفويض

أنا الطالب: نوفل محمد خازر الماضي ؛ أفوض جامعة آل البيت بتزويد نسخ من رسالتي للمكتبات أو المؤسسات أو الهيئات أو الأشخاص عند طلبها.

الاسم: نوفل محمد خازر الماضي

التوقيع: ....

التاريخ: / / 2017م.

إقرار والتزام

أنا الطالب: نوفل محمد خازر الماضي **الرقم الجامعي:**

التخصص: ماجستير قانون. **كلية القانون**

أقرُّ بأنني قد التزمتُ بقوانين جامعة آل البيت وأنظمتها وتعليماتها وقراراتها السارية المفعول، والمتعلقة بإعداد رسائل الماجستير والدكتوراه، إذ أن قمت شخصيًّا بإعداد رسالتي الموسومة بـ:

تنفيذ عقد الرهن التجاري في القانون الأردني

(دراسة مقارنة)

Execution of Commercial Mortgage Contract in Jordanian Law

(Comparative Study)

وذلك بما ينسجم مع الأمانة العلمية المتعارف عليها في كتابة الرسائل والأطاريح العلمية، كما أنني أعلم بأن رسالتي هذه غير منقولة أو مستله من رسائل أو كتب أو أبحاث أو أية منشورات علمية تم نشرها أو تخزينها في أي وسيلة إعلامية، وتأسيساً على ما تقدم، فإنني أتحمل المسؤولية بأنواعها كافة فيما لو تبين غير ذلك، بما فيه حق مجلس العمداء في جامعة آل البيت بإلغاء قرار منحي الدرجة العلمية التي حصلت عليها، وسحب شهادة التخرج مني بعد صدورها، دون أن يكون لي أي حق في التظلم أو الاعتراض أو الطعن بأي صورة كانت في القرار الصادر عن مجلس العمداء بهذا الصدد.

توقيع الطالب: ....

التاريـــــــــخ: / / 2017 م.

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها:

تنفيذ عقد الرهن التجاري في القانون الأردني

(دراسة مقارنة)

Execution of Commercial Mortgage Contract in Jordanian Law

(Comparative Study)

وأجيزت بتاريخ :   /   /2017م.

إعداد

نوفل محمد خازر الماضي

إشراف

الدكتور عمر فلاح العطين

أعضاء لجنة المناقشة:		التوقيع
الدكتور عمر فلاح العطين	مشرفاً ورئيساً	....
الدكتور عبدالله خالد السوفاني	عضواً	....
الدكتور جمال طلال النعيمي	عضواً	....
الأستاذ الدكتور لافي محمد درادكة	عضواً خارجياً	....

شكر وتقدير

اتقدم بجزيل الشكر والعرفان الى الدكتور الفاضل عمر فلاح العطين لتكرمه بالأشراف على رسالتي هذه حيث كان لتوجيهاته وارشاداته وملاحظاته السديدة كبير الاثر في اخراج هذا العمل الاكاديمي الى حيز الوجود فجزاه الله عني خير الجزاء .

كما اتقدم الى الأساتذة اعضاء لجنة المناقشة بجزيل الشكر والعرفان على قبولهم مناقشة رسالتي هذه والتقدير لهم على ما منحوني اياه من وقتهم الثمين في قراءتها ومناقشتها وكلي حرص على الاخذ بملاحظاتهم التي اثق بانها ستثري هذا الدراسة وسيكون لها الاثر الاكبر على محتواها. فكل الشكر والتقدير للأعضاء الكرام كل من الدكتور الفاضل عبدالله خالد السوفاني والدكتور الفاضل جمال النعيمي والدكتور الفاضل لافي محمد درادكة المناقش الخارجي لرسالتي هذه.

كما اتقدم بجزيل الشكر لأساتذتي في كلية القانون في جامعة ال البيت والذين تتلمذت على ايديهم ونهلت من علمهم ، والشكر موصول للدكتورة الفاضلة عميدة كلية القانون في جامعة آل البيت الدكتورة ميساء بيضون ومديرة دائرة الشؤون القانونية والتي تشرفت بالعمل معها وكان لتوجيهاتها وحرصها على انجازي لهذه المرحلة الأكاديمية الأثر الأكبر والدافع الأقوى للسير قدماً رغم كثرة الصعوبات والتحديات.

الباحث

نوفل محمد الماضي

الإهداء

اهدي هذا الجهد المتواضع . .

الى والدي ووالدتي حفظهما الله ورزقني برهما

الى من اشدد بهم ازري وقرة عيني اخواني واختي

الى من منحني اياها الله مسكنا ومودة ورحمه . . . زوجتي الغالية

الى ابنائي وبنتي حفظهم الله واسعدهم

الى من يفرحون بنجاحي ، احبابي واصدقائي وزملائي .

إليكم جميعاً أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع

الباحث

نوفل محمد الماضي

الفهرس

تنفيذ عقد الرهن التجاري في القانون الأردني

(دراسة مقارنة)

إعداد

نوفل محمد خازر الماضي

إشراف الدكتور

عمر فلاح العطين

الملخـــــــــــــص

هدفت هذه الدراسة التعرف إلى تنفيذ عقد الرهن التجاري في القانون الأردني وذلك من خلال التعرف على عقد الرهن التجاري وخصائصه ووظائفه، وتسليط الضوء على إجراءات التنفيذ على المال المرهون، والوقوف على أهم الصعوبات التي تواجه التنفيذ على الرهن التجاري وبيان القواعد القانونية التي تحكم سير عملية التنفيذ على الرهن التجاري في القانون الأردني.

وقد انطلقت هذه الدراسة من عدة فرضيات مفادها: وجود إجراءات خاصة لتنفيذ عقد الرهن على المال المرهون وعدم خضوعها للقواعد العامة، وفي حال وجود قواعد خاصة للتنفيذ، هل هذه القواعد كافية لتحقيق الغاية من عقد الرهن التجاري، وفي حال عدم وجود قواعد خاصة، فهل هنالك حاجة إلى قواعد خاصة تحكم عملية التنفيذ على المال المرهون أم أن القواعد العامة كافية وتحقق الهدف.

ولإجراء هذه الدراسة تمَّ استخدام المنهج الوصفي التحليلي لقواعد وأحكام قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966 والقانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، وقانون التنفيذ لأردني رقم (36) لسنة 2003، كما تم الاستعانة بالمنهج القانوني المقارن لمقارنة بعض المسائل القانونية.

وقد خرجت هذه الدراسة بمجموعة من النتائج من أهمها، عدم وجود قواعد خاصة للتنفيذ على المال المرهون وإنما أخضعه المشرع للقواعد العامة في قانون التنفيذ، كما الدائن المرتهن لا يستفيد من أحكام عقد الرهن بالتنفيذ المباشر على المال المرهون دون اللجوء إلى القضاء، كما أن إخضاع اجراءات التنفيذ على المال المرهون يضعف من خصائص عقد الرهن ومن حق التتبع وحق الأولوية.

وأوصت الدراسة بإيجاد قواعد قانونية خاصة للرهن التجاري من شأنها تنظيم أمور الرهن والتنفيذ على المرهون، وإيجاد نصوص أكثر تنظيماً لعملية التنفيذ على الرهن التجاري لوجود قصور في بعض النواحي العملية، وتبسيط إجراءات التنفيذ على المرهون من قبل المحاكم المختصة والتسريع بإجراءات التنفيذ على المرهون لكي لا يتحمل المدين خسائر إضافية.

الكلمات المفتاحية: تنفيذ، عقد الرهن، القانون الأردني، دراسة مقارنة.

المقدمة:

تعتبر عملية الرهن التجاري إحدى أدوات الأنشطة التجارية، إذ يتمثل هذا الرهن بمجموعة من الأموال المنقولة كالمحال التجارية والمركبات والسندات، والغير منقولة كالأبنية والعقارات، وتبرز أهميته في الحياة التجارية أنه يعتبر قيمة مالية تتوافر فيها شروطاً شكلية تتعلق بانعقاده وشهرته، وشروطاً موضوعية تتعلق بكيفية بناء العلاقات والسمعة للحصول على مزايا الائتمان المختلفة، وقد اجازت التشريعات بإعطاء الحق لمالك المحل التجاري برهنه رهناً تأميناً أو تجارياً طبقاً للقوانين، إلا أنه في حال عدم الوفاء بالرهن فإنه يقع على عاتق المحل التجاري مسؤولية التنفيذ بالحجز.

كما أن الرهن التجاري هو بمثابة ضمانة قانونية لدى الدائن المرتهن، من خلالها يستطيع مواجهة المدين الراهن على المال المرهون والذي يتم الاحتفاظ به حتى السداد التام، وعليه فإن الرهن التجاري يؤدي دوراً هامة في العمليات التجارية وتطوير الأعمال والأنشطة المالية.

وتعتبر أداة التنفيذ المتمثلة بإخراج الفكرة من مجال التصور إلى مجال التطبيق العملي، تطبيقاً للأحكام القضائية على أرض الواقع، ليتمكن المدين الراهن من حكم التنفيذ على المال المرهون حال تخلف المدين الراهن بالوفاء، الفائدة المرجوة من النفود أو العقار الذي تم التنفيذ عليه بالحجز، حيث أن عدم تنفيذ الحكم بالحجز فإنه لا يخرجه من الجانب النظري الذي لا يعود على المحكوم بأية فوائد حقيقية، ويتم التنفيذ بإحدى صورتين: الأولى اختيار أن يقوم المحكوم عليه بتنفيذ حكم المحكمة كأن يسلم الشيء المحكوم به إلى مالكه، أما الصورة الثانية فهي أن تجبر المحكمة المحكوم عليه بتنفيذ الحكم.

وقد أشار المشرع الأردني في قانون التنفيذ لسنة (2002) من خلال نص المادة (1/67) منه والتي تنص على أنه: "عند عدم الدفع في موعد الاستحقاق يحق للدائن مراجعة المحكمة المختصة وبعد صدور الحكم وتنفيذه يستوفي الدائن دينه من ثمن المرهون بطريقة الامتياز، ومن هنا نجد بأن القانون الأردني قد ضمن حق الدائن بمجرد تطبيق إجراءات التنفيذ بصورة عامة، فالدائن المرتهن يجب عليه سلوك سبيل الاختصاص القضائي كصاحب حق، وأن يتقدم بدعوى قضائية إلى المحكمة المختصة ثم ينتظر صدور الحكم بالتنفيذ على" المرهون" وبعد طرح هذا الحكم التنفيذي في دائرة التنفيذ المختصة بموجب قانون التنفيذ الأردني الذي يشكل فرقاً بين الرهن المدني أو التجاري، وبكلا الحالتين المدنية والتجارية فإن طريقة التنفيذ هي واحدة.

ستقسم هذه الدراسة إلى مبحث تمهيدي وفصلين، حيث سيكون المبحث التمهيدي الإطار القانوني للرهن التجاري ، حيث سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين يكون الأول بيان مفهوم الرهن التجاري وأنواعه، ويكون المطلب الثاني خصائص الرهن التجاري ووظائفه.

أما الفصل الأول من الدراسة بعنوان تنفيذ عقد الرهن التجاري والذي سأتناوله في مبحثين يكون المبحث الأول في تنفيذ عقد الرهن التجاري على الأموال التي يتم رهنها من خلال التأشير على سجلاتها، أما المبحث الثاني فيكون في تنفيذ عقد الرهن التجاري بالنسبة للأموال التي يتم رهنها عن طريق حيازتها.

أما الفصل الثاني والذي سيكون بعنوان: التنفيذ على الرهن التجاري والذي سأتناوله في مبحثين يكون المبحث الأول دعوى التنفيذ على المال المرهون أما المبحث الثاني فسيكون إجراءات التنفيذ على المال المرهون.

أهمية الدراسة:

تبرز أهمية الدراسة من أهمية الموضوع الذي تتناوله "التنفيذ على عقد الرهن التجاري "وذلك نظراً لأهمية هذا الموضوع في الحياة التجارية ولما يرتبه من حفظ للأموال وصيانتها، ومن جهة أخرى تبرز أهمية هذه الدراسة في أنها تسلط الضوء على دراسة الجانب القانوني لهذا العقد من حيث المفهوم والأحكام الخاصة والطبيعة القانونية والآثار القانونية المترتبة على عقد الرهن جراء التنفيذ عليه.

مشكلة الدراسة:

تكمن مشكلة هذه الدراسة في الكشف عن مدى خضوع إجراءات التنفيذ للقواعد العامة في الكشف عن آلية التنفيذ على المال المنقول وغير المنقول والآثار المترتبة على عملية التنفيذ على المرهون تجارياً، حيث أن دراسة التنفيذ على الرهن التجاري تثير العديد من الإشكاليات القانونية، نظراً إلى أن الرهن التجاري له طبيعة قانونية مختلفة عن الرهونات المدنية من حيث الأحكام القانونية، والالتزامات والآثار المترتبة جراء تنفيذ عملية الرهن على المحل التجاري، وللكشف عن مشكلة هذه الدراسة قام الباحث بصياغة أسئلة الدراسة آملاً الإجابة عنها وكما يلي:

1. ما هو القانون المختص الذي يخضع له التنفيذ على الرهن التجاري؟
2. ما مدى تماشي القانون المختص بالتنفيذ مع حاجات العمل التجاري من حيث السرعة والائتمان؟
3. ما هي الطبيعة القانونية للرهن التجاري المنقول ورهن السندات في ضوء أحكام القانون الأردني؟

4. ما وجه الاختلاف بين التنفيذ على عقد الرهن التجاري وعقد الرهن المدني؟

5. هل يحتاج التنفيذ على عقد الرهن التجاري إلى إجراءات خاصة؟ وما دواعي هذه الإجراءات إن وجدت؟

أهداف الدراسة:

تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

1. التعرف على عقد الرهن التجاري وخصائصه ووظائفه.
2. تسليط الضوء على إجراءات التنفيذ على المال المرهون في القانون الأردني.
3. الوقوف على أهم الصعوبات التي تواجه التنفيذ على الرهن التجاري في القانون الأردني.
4. التعرف على القواعد القانونية التي تحكم سير عملية التنفيذ على الرهن التجاري.

فرضيات الدراسة:

1. وجود إجراءات خاصة لتنفيذ عقد الرهن على المال المرهون وعدم خضوعها للقواعد العامة.
2. في حال وجود قواعد خاصة للتنفيذ، هل هذه القواعد كافية لتحقيق الغاية من عقد الرهن التجاري.
3. في حال عدم وجود قواعد خاصة، فهل هنالك حاجة إلى قواعد خاصة تحكم عملية التنفيذ على المال المرهون أم أن القواعد العامة كافية وتحقق الهدف.

منهجية الدراسة:

تم في هذه الدراسة استخدام المنهج الوصفي التحليلي لقواعد وأحكام قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966 والقانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، وقانون التنفيذ لأردني رقم (36) لسنة 2003م، كما تم الاستعانة بالمنهج القانوني المقارن لمقارنة بعض المسائل القانونية.

الدراسات السابقة:

إن قلة المراجع والدراسات القانونية التي تبحث في إجراءات تنفيذ عقد الرهن التجاري، هي من أبرز الصعوبات التي واجهت الباحث، حيث كانت أغلب الدراسات ترتكز على البحث في الرهن بشكل عام دون التركيز على الجزئية الخاصة بالتنفيذ على الرهن التجاري بالشكل في هذا الجانب، وكما تركز هذه الدراسة على ضرورة معاملة التنفيذ على الرهن التجاري بمعاملة تنسجم مع طبيعته التجارية، وقد تمكن الباحث من الاطلاع على الدراسات التالية:

1) **دراسة ثورية، بن مخطار ليلى(2014)، بعنوان: رهن المحل التجاري، رسالة ماجستير منشورة في القانون الخاص، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر.** هدفت هذه الدراسة التعرف الأحكام القانونية لرهن المحل التجاري، وأهم الآثار والصعوبات التي تعمل على اساسه في الواقع وأهم الإجراءات المتبعة في رهن المحل التجاري، والضمانات المترتبة للدائن المرتهن عند تنفيذ الرهن على المحل التجاري.

2) **دراسة البكري، علاء الدين زكي (2005)، بعنوان: الرهونات المصرفية ومخاطر الائتمان في فلسطين، رسالة منشورة في القانون التجاري، جامعة بير زيت، فلسطين.**

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على عملية الرهن المصرفي بوجه العموم وعملية الرهن التجاري وكيفية إثباته وكيفية استبدال الشيء المرهون أو التنفيذ عليه.

3) **دراسة البنا، هيثم عبدالرحمن (2004) بعنوان: رهن المحل التجاري/ دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه غير منشورة في القانون الخاص، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، الأردن.** هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على المحل التجاري وبيان خصائصه وطبيعته القانونية، والأحكام العامة التي تحكم عقد الرهن التجاري ومدى توافقها مع المحل التجاري.

4) **دراسة إسماعيل، محمد حسين (2001) بعنوان: مشكلة رهن المتجر في القانون الأردني، بحث منشور، موقع الدليل الإلكتروني العربي.** هدفت هذه الدراسة إلى البحث في مشكلة رهن المتجر في القانون الأردني، إضافة إلى البحث حول موضوع انتفاء تنظيم قانوني للمتجر، وقد أورد الباحث بأنه من الممكن لمالك المحل التجاري أن يرهنه رهناً تأمينياً باعتباره النظام الوحيد الملائم لطبيعة المحل التجاري.

5) **دراسة الكساسبة، فراس يوسف (1999) بعنوان: الرهن الحيازي فيما بين المتعاقدين "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير في القانون، الجامعة الأردنية.** هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على آثار الرهن الحيازي بين المتعاقدين فيه في ضوء أحكام التشريع المدني الأردني، ومقارنته بما ورد في الأحكام العربية.

ما يميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة:

تتميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة بأنها تتناول موضوع التنفيذ على عقد الرهن التجاري وذلك من خلال دراسة الجوانب القانونية لعقد الرهن، كما أن الباحث تناول الموضوع

بشكل مختلف عما تناولته الدراسات السابقة، حيث أن الدراسة الحالية ستركز على موضوع التنفيذ على عقد الرهن التجاري، وهذا ما لم تتطرق له الدراسات السابقة.

خطة الدراسة:

أولاً- المقدمة: وتشتمل على: (المقدمة، أهمية البحث، مشكلة البحث، أهداف البحث، منهجية البحث، حدود البحث، التعريفات الإجرائية، الدراسات السابقة، ما يميز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة.

المبحث التمهيدي: ماهية الرهن التجاري

ويشتمل على:

- المطلب الأول: مفهوم وخصائص الرهن التجاري.
- المطلب الثاني: وظائف الرهن التجاري.

الفصل الأول: تنفيذ عقد الرهن التجاري

ويشتمل على:

- المبحث الأول: تنفيذ عقد الرهن التجاري على الأموال التي تم رهنها من خلال التأشير على سجلاتها
- المبحث الثاني: تنفيذ عقد الرهن التجاري بالنسبة للأموال التي تم رهنها عن طريق حيازتها

الفصل الثاني: التنفيذ على المال المرهون

ويشتمل على:

- المبحث الأول: شروط التنفيذ على المال المرهون.
- المبحث الثاني: إجراءات التنفيذ على المال المرهون.

الخاتمة: وتشتمل على: (النتائج، التوصيات)

المبحث التمهيدي

ماهية عقد الرهن التجاري

يعتبر الرهن التجاري من الحقوق العينية التبعية التي تترتب للدائن المرتهن على المنقولات المادية والمعنوية، وقد أطلق قانون التجارة الأردني لفظة الرهن على العقود التي يترتب للدائن المرتهن فيها الحق العيني على المتجر الذي تم تخصيصه لوفاء الدين، ونظراً لأهمية هذا العقد في الحياة التجارية لا بد لنا من التعرف على ماهية وأهمية هذا العقد، وأهم الشروط والأحكام القانونية الخاصة به، وذلك ما سيتناوله الباحث في هذا المبحث والذي تم تقسيمه إلى مطلبين، حيث يكون المطلب الأول مفهوم الرهن التجاري وأنواعه، أما المطلب الثاني خصائص ووظائف الرهن التجاري، وكما يلي:

المطلب الأول: مفهوم وأنواع الرهن التجاري

ينقسم الرهن التجاري إلى رهناً حيازياً ورهن تأمينياً، إذ يتمثل رهن الأموال باحتباسها بيد الدائن المرتهن أو يد عدل ضماناً لحق يمكن استيفاؤه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين وهو رهن حيازي، بينما رهن المحل هو ما يقدمه المدين الراهن (التاجر) للدائن المرتهن مانح الائتمان كضمان له من أجل الحصول على ما يمكنه من استيفاء حقه بالأولوية والتتبع في حالة عدم قيام الدائن المرتهن إتخاذ الإجراءات الحجز التنفيذي لتليها إجراءات البيع العلني دون أن يتمكن الدائنون العاديون والدائنون الذين يتلونه في المرتبة من منافسته في ثمن البيع المحل التجاري، وهو الرهن التأميني.[1]

(1) سعد نبيل إبراهيم (2010)، **التأمينات العينية والشخصية**، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر: ص72.

وعليه فإن عقد الرهن التجاري يُعد من العمليات القانونية التجارية، التي يقدمها المدين للدائن المرتهن كضمان يمكنه من استيفاء حقه، وعليه لا بد من التعرف إلى أهمية هذا الرهن بالنسبة للمدين والدائن، والتعرف إلى مفهوم الرهن التجاري من وجهة نظر القانون، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: مفهوم عقد الرهن التجاري

تعريف العقد لغةً : "العقد: نقيض الحل... والمعاقدة: المعاهدة والميثاق... والعقد: العهد، والجمع عقود ، وهي أوكد العهود ، ويقال : عهدت إلى فلان في كذا وكذا وتأويله ألزمته ذلك، فإذا قلت : عاقدته أو عقدت عليه فتأويله أنك ألزمته ذلك باستيثاق" [1].

تعريف العقد اصطلاحاً: التزام المتعاقدين وتعهدهما أمراً وهو عبارة عن ارتباط الإيجاب بالقبول[2].

والمراد بالعقد هنا الانعقاد ، فعقد البيع مثلاً يقصد به التزام وتعهد كل من البائع والمشتري بالمبادلة المالية[3].

تعريف الرهن: لغةً: " الراء والهاء والنون أصل يدل على ثبات شيء يمسك بحق أو غيره ، من ذلك الرهن : الشيء يرهن ، تقول : رهنت الشيء رهناً، ولا يقال : أرهنت، والشيء الراهن: الثابت الدائم ، ورهن لك الشيء: أقام ، وأرهنته لك : أقمته . وقال أبو زيد : أرهنت في السلعة

(1) ابن منظور، لسان العرب، محمد بن مكرم بن منظور الافريقي المصري جمال الدين أبو الفضل، دار صادر، بيروت، (309/9) .

(2) محمد رأفت عثمان، العقد أركانه وشروط صحته في الفقه الإسلامي ، كتاب منشور على شبكة الانترنت على الرابط:

http://www.feqhup.com/uploads/13607625993.pdf

(3) المرجع السابق، نفسه.

إرهانا : غاليت فيها ، وهو من الغلاء خاصَّة.[1]

تعريف عقد الرهن: اصطلاحاً: يقصد بعقد الرهن في الاصطلاح هو إنشاء التصرف المبني على التصميم والعزم لحبس حق عيني تبعي في ذمة الدائن المرتهن بإيجاب المدين المرتهن لتحقيق منفعة ما لمصلحة المدين الراهن.[2]

وفي ضوء التعريف اللغوي والاصطلاحي نجد بأن عقد الرهن التجاري عقداً كسائر العقود التجارية التي تقوم على مبدأ التراضي فيما بين أطرافه، والتي لا يلزم في إبرامها شكلاً معيناً، وإذ كانت هناك أوضاع معينة كانتقال الحيازة فإن ذلك ليس أكثر من أثر لعقد الرهن دون أن يكون ركناً فيه.

وبالرجوع إلى قانون التجارة الأردني نجد بأنه عرف عقد الرهن التجاري في نص المادة (60) منه والتي تنص على أن "الرهن التجاري الخاضع للقواعد المحددة فيما يلي يؤمن بموجبه الدين التجاري".

ويفيد نص المادة (60) من قانون التجارة الأردني بأن الرهن لا يرد إلا على مال منقول وليس على عقار عند تأمين تجاري، كما أن جميع الأموال الضامنة التي يقدمها المدين تكون ضامنة للوفاء بدينه التجاري، والذي بموجبه حيازة المرهون إلى الدائن المرتهن.

كما أنه إذا كان الرهن لدين ناتج عن أعمال تجارية مختلطة مثل أن يكون أحد أطراف عقد الرهن تاجراً والآخر غير تاجر فإنه يعتبر الرهن رهناً تجارياً في جميع الأحوال التي تثبت

(1) أحمد، رضا(1959) معجم متن اللغة، مادة " رهن"، ط1، دار مكتبة الحياة ، بيروت، لبنان، ص:263.
(2) زهران، همام(2000) التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، ص: 203.

فيها الصفة التجارية للدين، ويعتبر الرهن باطلاً إذا كان الراهن المدين تاجراً وقد تم إبرام عقد الرهن بعد إفلاسه أو خلال فترات الشك والريبة السابقة للإفلاس.[1]

فيما إذا كان الدين المضمون عملاً مختلطاً فإن الرأي الأرجح أن الرهن التجاري يجب أن يكون ضماناً لدين في عمل تجاري بالنسبة للمدين، وإن كان مديناً بالنسبة للدائن ذلك لأن المدين هو الذي يقدم المال المرهون وأن تنفيذ الرهن يكون على الشيء المرهون عند عدم الوفاء بالدين.

ولا خلاف في قانون التجارة الأردني بهذا الشأن إذا كان الدين تجارياً بالنسبة لطرفي العقد، إلا أن الآراء تنقسم في حال أن الرهن تجارياً فقط بالنسبة لأحد أطرافه.[2]

ووفقاً لنص المادة (1372) من القانون المدني نجد بأن الرهن الحيازي هو حجز لمال المدين في يد الدائن المرتهن كضمان له [3]

---

(1) الشريف، عليان وآخرون، **مبادئ القانون التجاري**، مرجع سابق، ص:81.

(2) ياملكي، أكرم(2010) **القانون التجاري**، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ص:214-215.

(3) نصت المادة (1372) من القانون المدني الأردني لسنة 1976، على أن الرهن الحيازي هو: "احتباس مال في يد الدائن أو في يد عدل ضماناً لحق يمكن استيفاؤه منه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين. من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976م، المنشور على الصفحة 2 من عدد الجريدة الرسمية رقم 2645 بتاريخ 1976/8/1.

وبالرجوع إلى القوانين الناظمة للرهن التجاري في القانون المصري نجد بأن المشرع المصري قد اقتصر المشرع المصري الرهن التجاري على كل منقول يعتبر ضماناً لدين بالنسبة للمدين دون الأنواع الخاصة الأخرى من الرهن الحيازي التي تخضع للنظم القانونية المختصة.(1)

ويترتب على الرهن التجاري الحيازي " نقل الأشياء المرهونة من ملكية المدين الراهن إلى ملكية الدائن المرتهن أو إلى شخص ثالث بينها، بغية سريان الرهن في مواجه الغير.(2)

الفرع الثاني: أنواع الرهن التجاري:

1. الرهن التأميني:

أشار فقهاء القانون إلى أن الرهن التأميني هو عقد يكسب به الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون.(3)

---

(1) نصت المادة (120) من قانون التجارة المصري لسنة 1999 بأنه: 1- يشترط لنفاذ الرهن فى حق الغير أن تنتقل حيازة الشيء المرهون إلى الدائن المرتهن أو إلى عدل يعينه المتعاقدان وأن يبقى الشيء المرهون في حيازة من تسلمه منهما حتى انقضاء الرهن . 2 - يكود الدائن المرتهن أو العدل حائزا للشيء المرهون فى الحالات الآتية : أ - إذا وضع تحت تصرفه بكيفية تحمل الغير على الاعتقاد أن الشيء صار في حراسته . ب -إذا تسلم صكا يمثل الشيء المرهون ويعطى حائزة دون غيره حق تسلمه . 3 - تنتقل حيازة الحقوق بتسليم الصكوك الثابتة فيها . وإذا كان الصك مودعا عند الغير اعتبر تسليم إيصال الإيداع بمثابة تسليم سك ذاته بشرط أن يكون الصك معينا فى الإيصال تعيينا نافيا) للجهالة وأن يرضى المودع عنده بحيازة الصك لحساب الدائن المرتهن ، وفى هذه الحالة يعتبر المودع عنده قد تخلى عن كل حق له في حبس الصك لحسابه لسبب سابق على الرهن ما لم يكن قد احتفظ بهذا الحق عند قبوله حيازة الصك لحساب الدائن !المرتهن.

(2) القيلوبي، سميحة"(2012) **شرح القانون التجاري المصري**، الجزء الأول: نظرية الأعمال التجارية والتاجر بيع ورهن المحل التجاري وتأجير استغلاله وحمايته، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ص:385.

(3) غالب، عبدالقادر(2012) الرهن التجاري وأهميته للبنوك التجارية مجلة اتحاد المصارف العربية، ع(12) ديسمبر 2012، ص: 52.

وهو أحد أنواع العقود التي يتم إبرامها بين المدين الراهن والدائن المرتهن، والراهن هو المدين الأصلي، وقد يكون من الغير (الكفيل العيني) ويرتب العقد للدائن حق عيني تبعي هو الرهن، ويطلق الرهن على العقد الذي بين الراهن والمرتهن، وعلى الحق العيني التبعي الذي يخول للدائن سلطة التقدم على سائر الدائنين العاديين والمرتهنين التالين له في المرتبة وأيضاً تتبع العين المرهونة في يد الغير.[1]

2. الرهن الحيازي:

الرهن الحيازي هو عقداً عينياً يعتبر التسليم ركناً فيه، بحيث لا يكفي لقيامه تراضي العاقدين، بل يجب، إلى جانب ذلك، تسليم العين المرهونة إلى الدائن المرتهن أو إلى العدل فتنتقل، بهذا التسليم، حيازة العين إلى الدائن المرتهن أو العدل، ولا يوجد قبل هذا التسليم سوى وعد بالرهن يلتزم الراهن بمقتضاه بتسليم العين إلى الدائن المرتهن ليقوم عقد الرهن. [2]

كما أنه عقد ملزم للجانبين :كان الرهن الحيازي، في ظل القانون المدني الملغي، عقداً ملزماً لجانب واحد، حيث تنشأ عنه في ذمة المرتهن التزامات بالمحافظة على العين المرهونة واستغلالها وردها عند انقضاء الرهن. أما الراهن فلا يترتب في ذمته التزام ما، لأن تسليم العين المرهونة كان، كما قدمنا، ركناً في العقد وليس التزاماً ناشئاً عنه.[3]

---

(1) سامي، مرجع سابق، ص: 202

(2) سامي، مرجع سابق، ص: 201

(3) إسماعيل، محمد حسن(1996) القانون التجاري الأردني، دار عمار للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ص:245-247.

المطلب الثاني: خصائص ووظائف الرهن التجاري

يمتاز الرهن التجاري بأنه يعد أحد أهم الضمانات القانونية لدى الدائن المرتهن سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً كالبنوك من أجل تأمين وضمان التسهيلات المالية والقروض، والتي يتم الاحتفاظ بها إلى حين السداد التام لكل المبالغ المقترضة، لذا يلعب الرهن التجاري إلى جانب الرهن العقاري وغيره من الضمانات الأخرى دوراً كبيراً في توسيع دائرة العمل المصرفي وتطوير الأعمال والأنشطة المالية، وكذلك تحقيق التنمية الاقتصادية في الدولة.(1)

وعليه يتناول هذا المطلب فرعين يكون الفرع الأول خصائص الرهن التجاري، ويكون الفرع الثاني وظائف الرهن التجاري وكما يلي:

الفرع الأول: خصائص الرهن التجاري:

تعتبر العقود التجارية هي عقود رضائية، بمعنى أنها تنعقد بمجرد تبادل الطرفين التعبير عن إرادتين متطابقتين، فلا يشترط لانعقادها شكل معين ، ومع ذلك توجد بعض العقود التجارية التي يلزم لانعقادها أن تكون بكتابة رسمية أو عرفية، ومن أبرز هذه العقود عقد الرهن التجاري الذي يمتاز بخصائص عديدة من ابرزها: (2)

- **الرهن التجاري رهن طليق:** تستوجب القواعد في رهن المنقولات انتقال حيازته من المدين الراهن إلى المرتهن الدائن، ولما كان القانون التجاري محققاً للإعلان والإشهار بغير انتقال الحيازة من خلال انتقال القيد في السجل التجاري نظراً لثبات المركز القانوني للمحل التجاري، ولما كان المحل التجاري باعتباره منقولاً معنوياً لا تكتسب ملكية

(1) غالب، مرجع سابق، ص: 52-54.

(2) إسماعيل، المرجع السابق، ص: 240.

بمقتضى قاعدة الحيازة في المنقول مما يمكن توفير ميزة الأولوية والتتبع وتحقيق حماية المرتهن دون انتقال حيازة المرهون.

- **طرفي الرهن:** ليس من الضرورة بالنسبة للراهن أن يكون مديناً فقد يكون كفيلاً عينياً، كما يجب أن يكون منشئ الرهن مالكاً للمحل التجاري المرهون، ومتمتعاً بالأهلية، ولذلك لا يعتبر رهناً صحيحاً ذلك الذي يجريه بائع المتجر بعد بيعه وتسجيله لذلك البيع أو الذي يجريه المشتري قبل تسجيل المتجر باسمه لأنه رهن من غير مالك في الحالتين.

- **شكلية الرهن:** بالرغم من أن المادة (61) والمادة (62) من قانون التجارة الأردني تقرر على المرتهن من أن يسلم إلى المدين سند إيصال يبين فيه ماهية الأشياء المستلمة رهناً إلا أن المادة (1/135) من قانون التجارة[1]، تقرر ان البيانات المسجلة سواء كانت اختيارية أم اجبارية تعتبر نافذة في حق الغير اعتباراً من تاريخ تسجيلها، ولا يوجد تصور لأن تكون البيانات مسجلة دون كتابة.

كما يرتب عقد الرهن للدائن المرتهن في مواجهة الراهن حقوقاً على الشيء المرهون تهدف كلها إلى غاية واحدة هي توفير الضمان للدائن المرتهن.

إذ أن الرهن لا يخرج المال المرهون من حيازة المدين لذا اوجب القانون علية المحافظة على الاشياء المرهونة بحالة جيدة دون ان يكون له الحق في الرجوع على الدائن بشيء في مقابل ذلك، ويترتب على الاخلال هذا الاخلال بهذا الالتزام سقوط اجل الدين الذي يضمنه الراهن لان اهمال المحافظة على الاشياء المرهونة فيه اضعاف للتامين و يلتزم الدائن المرتهن

(1) نصت المادة (1/35) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966 المنشور في الجريدة الرسمية رقم 1910 تاريخ:1966/3/30م "على أن "1 – البيانات المسجلة سواءً أكانت اختيارية أم إجبارية تعتبر نافذة في حق الغير اعتباراً من تاريخ تسجيلها".

بأخطار الدائن المرتهن اذا ما اراد نقل المحل التجاري بغرامه على ذلك بميعاد شهر على الاقل قبل اجراءه و الا فأن الدين الذي يضمنه الرهن يسقط اجله ويصبح واجب الاداء فورا ، وكذلك يسقط الاجل اذا ابدى الدائن المرتهن عدم موافقته على النقل بخطاب موصى عليه خلال خمسة عشر يوما التالية ونشأ عن نقل المحل المرهون انقاص لقيمة المرهون وكذلك اذا نقل المحل دون اخطار سابق . اما اثار عقد الرهن على الدائن المرتهن على المحل التجاري حق التتبع وحق الاولوية فهو يستطيع ان يتتبع المحل التجاري تحت يد أي حائز له.(1)

كما يحق للدائن المرتهن حق حبس الشيء المرهون إلى أن يوفى الدين بكامله أصلاً بعد دفع جميع النفقات التي تكبدها الدائن، سواء تعلقت بالدين ذاته كنفقات تحصيله، أو بالشيء المرهون كنفقات حفظه وصيانته. كما يحق لهذا الدائن، إذا ترتب له على نفس المدين دين آخر، تم بعد إنشاء الرهن وأصبح مستحق الأداء، قبل وفاء الدين الأول، أن يحبس الشيء المرهون إلى أن يستوفى مبلغ الدينين معا. وللدائن أيضاً حق الامتيازه والأفضلية في استيفاء حقه من ثمن الشيء المرهون قبل غيره من الدائنين، لكن هذا الامتياز يسقط إذا خرج الشيء المرهون من يده أو يد الشخص الذي اختاره الراهن والمرتهن. (2)

لهذا خوّل القانون الدائن المرتهن في هذه الحالة حق تتبع الشيء المرهون، إذا ما نزعت يده عنه، ويطالب باسترداده في الأحوال التي يحق فيها للمالك أن يقيم دعوى الاستحقاق علية.(3)

---

(1) عزت عبدالقادر، شرح احكام المنازعات التجارية، مرجع سابق ،ص62.

(2) حماده ،محمد انور، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، مرجع سابق، ص 63.

(3) شادلي، نور الدين، القانون التجاري، مرجع سابق ، ص 161.

كما فتح المشرع للدائن المرتهن حق امتلاك ثمار الشيء المرهون، على أن تحسم قيمة هذه الثمار من مقدار الفوائد والنفقات المترتبة له ثم من رأس المال مالم يتفق على غير ذلك يجوز للدائن المرتهن على غرار البائع ان يطلب بيع الرهن التجاري اينما وجد.

ويجوز لدائن المرتهن على غرار البائع طلب بيع الرهن التجاري اينما وجد و لكن يجوز كذلك للمشتري الذي انتقل الية المرهون القيام بتطهيره من كافة الديون التي أثقلته.[1]

ومن مأهم آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن ما يأتي إذا لم يستوفِ حقه عند حلول أجل استحقاقه، فله أن ينفذ على الشيء المرهون وأن يستوفي كل المبالغ التي تضمنها الرهن بالأولوية على غيره من الدائنين سواء كانوا عاديين بحق التقدم أو الأولوية وذلك وفقاً للآتي: [2]

أ. **التنفيذ على الشيء المرهون:** إن حق الدائن المرتهن مفضل على جميع الدائنين العاديين أياً كان مصدر دينهم أو تاريخ تحمل الدين به، ولما كان حق التقدم المذكور للدائن يضر بهؤلاء الدائنين العاديين الذين كانت ديونهم بسبب استغلال الشيء التجاري وسابقة الرهن.

ب. **حق الأولوية:** ويقصد به تقدم الدائن المرتهن بالمقدار المضمون من دينه على سائر الدائنين العاديين والمرتهنين الآخرين اللاحقين، فالعبرة في الأولوية هي بتاريخ القيد في سجل التجارة، فمن سبق رهنه رهن غيره في تاريخ القيد ولو بيوم واحد كان رهنهما، ومن قيد رهنهما بيوم واحد كان رهنهما في ذات المرتبة وكان لهما ذات

---

(1) اسماعيل، محمد حسين، مرجع سابق، ص:253.

(2) شادلي، نور الدين، القانون التجاري، مرجع سابق ، ص 161.

الأولوية على سائر الدائنين بحيث يقضيان كافة ديونهما المضمونة من ثمن المرهون، وعند عدم كفاية الثمن يقتسمان بالتناسب لأن لهما ذات المرتبة.

وهذا ما نصت عليه المادة (16) من القانون المصري: "إن الدائنون المرتهنون المقيدون في يوم واحد لهم مرتبة واحدة. وتكون الأولوية في المرتبة بين الدائن المرتهن الحيازي وبين الدائن المرتهن رهناً عقارياً بحسب تاريخ القيد ومع ذلك تكون مرتبة الرهن العقاري مقدمة على الرهن الحيازي إذا قيد في يوم واحد.[1]

ويفيد نص المادة (16) أعلاه بأنه إذا كان التاجر الراهن للمحل التجاري يملك العقار الكائن به المحل التجاري وكان قد قام برهنه تأمينياً فإنه يقوم التزاحم بين مرتهن العقار بالتخصيص لأنها قد تدخل أيضاً في رهن المتجر، وتكون المفاضلة في هذه الحالة بين مرتهن المتجر ومرتهن العقار على أساس الأسبقية في القيد، ويشترط لتحقيق هذا التزاحم بينهما أن يقوم مرتهن المحل التجاري بإتباع الإجراءات الخاصة بالرهن العقاري علاوةً على القيد بالسجل والشهر.[2]

وقرر القانون المصري بأن المبلغ المضمون بالرهن هو أصل الدين وفوائده لمدة سنتين كما هو الشأن في امتياز البائع.[3]

---

(1) المادة (16) من القانون التجاري المصري، لسنة 1999م.

(2) القيلوبي، المحل التجاري، بيع المحل التجاري، مرجع سابق، ص:115.

(3) المادة (23) من القانون التجاري المصري، لسنة 1940م.

وأضاف القانون الأردني مصروفات العقد والتسجيل وما كان دفعه المرتهن عن الراهن إلى الدين ومرتبته، حيث نصت المادة (1351) من القانون المدني الأردني على أنه: "يترتب على قيد الرهن مصروفات العقد والتسجيل ضمنياً في دين الرهن ومرتبته". [1]

ج. **حق التتبع:** بما للمرتهن من حق عيني على المرهون فإنه له أن يتتبع المحل التجاري في أي يد ينتقل إليها لأن ضمان حقه مختص به، ولا يتهدد حقه انتقال المتجر أو بيعه، وليس في وسع المشتري منع المرتهن من التنفيذ عليه واقتضاء دينه من ثمنه بمقولة عدم ملكية الراهن له، غير أن هذا الحكم لا ينطبق على المنقولات المادية كالمهمات والعدد، ولذلك فإن التصرف فيها لا يكون للمرتهن تتبعها لأن المشتري أن يتمسك في مواجهته بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن النية وسبب صحيح.[2]

وأخيراً يحق للدائن المرتهن إذا عيب الشيء المرهون أو نقصت قيمته أن يستأذن القاضي في بيعه بالمزاد العلني أو بسعر السوق. مقابل هذه الحقوق التي رتبها القانون للدائن المرتهن فقد حمله بعض الالتزامات .فالدائن عليه أن يحافظ على الشيء المرهون ويعتني بصيانته عناية المالك بملكه وإلا فهو مسؤول عما يصيبه من هلاك أو عيب .كما يتوجب على الدائن المرتهن أن يستعمل لحساب المدين جميع الحقوق الملازمة للأشياء أو الأسناد المسلمة إليه على سبيل الرهن فإذا كانت الأشياء المرهونة عبارة عن أسناد تجارية، فيتوجب على المرتهن أن يطالب الملتزمين بهذه الأسناد في المواعيد المحددة لاستحقاقها وأن ينظم الاحتجاجات اللازمة في حال عدم الوفاء به. [3]

---

(1) المادة (1351) من القانون المدني الأردني لسنة 1976.

(2) اسماعيل، مرجع سابق، ص:245.

(3) شادلي، نور الدين، القانون التجاري ،مرجع سابق، ص ص 161-162.

وبما أن يد الدائن المرتهن على الشيء المرهون هي يد وديعة، فليس له أن يستعمله في سبيل منفعته إلا إذا رخص له الراهن بذلك. وفي هذه الحالة تخصم قيمة النفع الذي جناه الدائن باستعماله المرهون من مقدار النفقات والفوائد المترتبة له ثم من رأس المال ويتوجب أخيراً على الدائن المرتهن إعادة الشيء المرهون إلى راهنه بعد استيفاء جميع متطلباته منه.

الفرع الثاني: وظائف الرهن التجاري

يرتب عقد الرهن للدائن المرتهن في مواجهة الراهن حقوقاً على الشيء المرهون تهدف كلها إلى غاية واحدة هي توفير الضمان للدائن المرتهن وائتمان للمدين الراهن وكما يلي:

أولاً: ضمان للدائن المرتهن:

ويشكل الرهن التجاري باعتباره حقاً عينياً إحدى الضمانات العينية، حيث أن الرهن لا يخرج المال المرهون من حيازة المدين لذا اوجب القانون علية المحافظة على الاشياء المرهونة بحالة جيدة دون ان يكون له الحق في الرجوع على الدائن بشيء في مقابل ذلك ، ويترتب على الاخلال هذا الاخلال بهذا الالتزام سقوط اجل الدين الذي يضمنه الراهن لان اهمال المحافظة على الاشياء المرهونة فيه اضعاف للتامين و يلتزم الدائن المرتهن بأخطار الدائن المرتهن اذا ما اراد نقل المحل التجاري بغرامه على ذلك بميعاد شهر على الاقل قبل اجراءه و الا فأن الدين الذي يضمنه الرهن يسقط اجله ويصبح واجب الاداء فورا ، وكذلك يسقط الاجل اذا ابدى الدائن المرتهن عدم موافقته على النقل بخطاب موصى عليه خلال خمسة عشر يوما التالية ونشأ عن نقل المحل المرهون انقاص لقيمة المرهون وكذلك اذا نقل المحل دون اخطار سابق . اما آثار

عقد الرهن على الدائن المرتهن على المحل التجاري حق التتبع وحق الاولوية فهو يستطيع ان يتتبع المحل التجاري تحت يد أي حائز له.[1]

كما يحق للدائن المرتهن حق حبس الشيء المرهون إلى أن يوفى الدين بكامله أصلاً وفائدة وبعد دفع جميع النفقات التي تكبدها الدائن، سواء تعلقت بالدين ذاته كنفقات تحصيله، أو بالشيء المرهون كنفقات حفظه وصيانته. كما يحق لهذا الدائن، إذا ترتب له على نفس المدين دين آخر، تم بعد إنشاء الرهن وأصبح مستحق الأداء، قبل وفاء الدين الأول، أن يحبس الشيء المرهون إلى أن يستوفى مبلغ الدينين معا. وللدائن أيضاً حق الامتيازه والأفضلية في استيفاء حقه من ثمن الشيء المرهون قبل غيره من الدائنين، لكن هذا الامتياز يسقط إذا خرج الشيء المرهون من يده أو يد الشخص الذي اختاره الراهن والمرتهن. [2]

لهذا خوّل القانون الدائن المرتهن في هذه الحالة حق تتبع الشيء المرهون، إذا ما نزعت يده عنه، ويطالب باسترداده في الأحوال التي يحق فيها للمالك أن يقيم دعوى الاستحقاق علية.[3] كما فتح المشرع للدائن المرتهن حق امتلاك ثمار الشيء المرهون، على أن تحسم قيمة هذه الثمار من مقدار الفوائد والنفقات المترتبة له ثم من رأس المال مالم يتفق على غير ذلك يجوز للدائن المرتهن على غرار البائع ان يطلب بيع الرهن التجاري اينما وجد.

(1) عزت عبدالقادر، شرح احكام المنازعات التجارية، مرجع سابق ،ص62.

(2) حماده ،محمد انور، التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري، مرجع سابق، ص 63.

(3) شادلي، نور الدين، القانون التجاري، مرجع سابق ، ص 161.

ثانياً: ائتمان للمدين المرتهن:

أجاز القانون للدائن المرتهن على غرار البائع طلب بيع الرهن التجاري اينما وجد و لكن يجوز كذلك للمشتري الذي انتقل الية المرهون القيام بتطهيره من كافة الديون التي أثقلته.[1] ومن مأهم آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن ما يأتي:

ولما كانت الثقة في هي أساس البيئة التجارية، ولم يكن يطلب منه ضمانات عامة، اكتفاءً بحرص المدين على الوفاء في ميعاد الاستحقاق ليبقى قادراً على الاستدانة مرة أخرى، واطمئناناً من الدائن لما تنطوي عليه قواعد قانون التجارة من أحكام متشددة تستلزم من المدين الوفاء في الأجل ولا تمنحه مهلة لوفاء، وتفترض التضامن بين المدينين وتشهر إفلاسه إن كان تاجراً وتوقف عن دفع دين تجاري مع ما في ذلك من تجريد لأهم حقوقه، بل إن المدين لم يكن ليعرض ضماناً عينياً على دائنه خشية زعزعة الثقة في ائتمانه أو الشك في يساره.[2] لذلك فإن الرهن التجاري غالباً ما يتقرر على المنقولات لأنها محل العروض التجارية سواء كانت مادية كالبضائع والسيارات والسفن أو معنوية كالمتاجر والأوراق المالية والديون والأفلام السينمائية وحقوق الملكية الصناعية. وقد نظم قانون التجارة الأردني الأحكام الخاصة بالرهن التجاري وذلك من خلال نصوص المواد (60–67). من قانون التجارة الأردني، وهذه النصوص لا تغني بحال الرجوع إلى قواعد القانون المدني باعتباره التشريع العام في الحالات التي تحتاج فيها الأنظمة إلى استكمال ما يعتريها من نقص أو لكشف الغموض عنها.[3]

---

(1) اسماعيل، محمد حسين، مرجع سابق، ص:253.

(2) الشريف، عليان وآخرون (2000) **مبادئ القانون التجاري**، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ص79.

(3) قانون التجارة الأردني رقم(12) لسنة 1966، المنشور في الجريدة الرسمية رقم 1910 تاريخ:1966/3/30م.

الفصل الأول

تنفيذ عقد الرهن التجاري

يتم تنفيذ عقد الرهن التجاري على الأموال التي يتم رهنها من خلال التأشير على سجلاتها من خلال طرق تدوينه الذي يثبت التاريخ وقيمة الدين والأجل المحدد للوفاء، كما أن تنفيذ عقد الرهن التجاري بالنسبة للأموال التي تم رهنها عن طريق حيازتها يمر بإجراءات قانونية محددة، وعليه تم تقسيم هذا الفصل ليتناول المبحثين التاليين:

المبحث الأول: تنفيذ عقد الرهن التجاري على الأموال التي يتم رهنها من خلال التأشير على سجلاتها

المبحث الثاني: تنفيذ عقد الرهن التجاري بالنسبة للأموال التي تم رهنها عن طريق حيازتها

المبحث الأول

تنفيذ عقد الرهن التجاري على الأموال التي يتم رهنها من خلال التأشير على سجلاتها

يعتبر رهن الأموال التي يتم رهنها من خلال التأشير على سجلاتها من الرهونات التي لا تستلزم انتقال الحيازة، حيث يكون هذا الرهن سارياً في حق الغير من خلال تدوينه في عقد الرهن الذي يثبت التاريخ وقيمة الدين والأجل المحدد للوفاء، حيث أن التاريخ الثابت هو الذي يحدد في أي وقت بحسب سريان الرهن بالنسبة إلى الغير، أي يحدد مرتبة الدائن المرتهن، وينقسم رهن المنقول إلى رهناً حيازياً ورهناً دون حيازة، وذلك وفقاً لما تقتضيه الحاجة، ومن هنا لا بد من التعرف على الطبيعة القانونية لهذا الرهن بشقيه الحيازي والتأميني وذلك من خلال المطلب الأول: الرهن التأميني على العقار، والمطلب الثاني رهن المنقولات من خلال التأشير على سجلاتها.

المطلب الأول: الرهن التأميني على العقار

إن للمرتهن ميزتا الأولوية والتتبع وليس له أن يقتضي حقه من ثمن المرهون إلا طبقاً للإجراءات التي نص عليها القانون، كما أنه له أيضاً ان يرفض أي شرط مؤداه تملكه للمرهون ولو ارتضاه خشية أن يكون مذعناً، وذلك طبقاً لنص المادة (1/67) من قانون التجارة الأردني.[1]

(1) نصت المادة (1/67) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966م على أنه: على أنه: "عند عدم الدفع في الاستحقاق يحق للدائن مراجعة المحكمة المختصة وبعد صدور الحكم وتنفيذه يستوفي الدائن دينه من ثمن المرهون بطريق الامتياز.

كما جاء في الفقرة (2) من المادة (67) بأنه "يعد باطلاً كل نص في عقد الرهن يجيز الدائن أن يتملك المرهون أو أن يتصرف به بدون الإجراءات المبينة آنفاً". [1]

وبالرجوع إلى القانون المدني الأردني نجد بأنه نصت المادة (1343) منه على أنه: "إذا اشترط في عقد الرهن تمليك العين المرهونة للمرتهن في مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في الأجل المعين فالرهن صحيح والشرط باطل".

وقد راعى قانون التنفيذ الأردني العقود التي لا مجال لا نكارها بناء على تنظيمها او تصديقها من قبل مرجع رسمي مختص، فاعتبر هذه العقود بمنزلة الاحكام من حيث ثبوت الحقوق المتعلقة بها ووضحها فأجاز تنفيذها في دوائر التنفيذ، ومنح المشرع السندات الاخرى (السندات العادية والاوراق التجارية) قوة تنفيذية بعد ان لوحظ في كثير من الاحيان انه لا مبرر لتكليف الدائن بمراجعة المحاكم لاستحصال حكم بحقه الموثق بسند، فتكليف الدائن في هكذا احوال بمراجعة المحاكم يصبح مجرد تكليف للدائن واطالة لحسم القضايا وزيادة في النفقات، مما سبب تذمرا كبيرا لدى الدائنين وكسب وقت للمدينين المماطلين، فللتخلص من هذه المماطلات والمحاذير احدث المشرع طريقة منح السندات المتضمنة اقرارا بدين قوة تنفيذية في دوائر التنفيذ مع حفظ حقوق المدين المنكر وحقوق الدين المحتمل عدم تمكنه من الاعتراض والانكار ضمن مدة معينة نظرا للظروف خاصة، فاذا استعمل المدين حقه في الاعتراض او الانكار او تبين انه من الاشخاص الذين افترض المشرع حاجتهم للمحافظة على حقوقهم فيوقف التنفيذ ويكلف الدائن بمراجعة المحكمة المختصة.[2]

---

(1) المادة (2/67) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966م.

(2) شوشاري، صلاح الدين.(2003)، الوافي في شرح قانون التنفيذ رقم (36) لسنة 2003، دار وائل للنشر، عمان، الاردن، ص:80.

وجاءت مراعاة القانون في أنه لم يأتي بأحكام اجرائية خاصة بالتنفيذ على المحل التجاري، وهو بخلاف القانون اللبناني التي نصت مواده من (29–33) على أن إجراءات معينة تتمثل في إنذار المدين والطلب من المحكمة المختصة في موقع المحل التجاري ببيعه وإحالة قرار البيع إلى دائرة الإجراء لتنفيذه وفقاً لمواعيد معينة، وكذلك جاءت المادة (14) من قانون التجارة المصري بإجراءات مشابهة حيث يطلب من المرتهن المدين من مدينه القيام بالوفاء، وبانقضاء مدة معينة تالية يلجأ إلى قاضي الأمور المستعجلة طالباً الإذن بالبيع بالمزاد العلني.

وقد نظم المشرع الاردني الإجراءات الواجب اتباعها في حالة التنفيذ الجبري على المحل التجاري لاستيفاء المستحق للدائنين أياً كان السبب في الدين، فإذا أراد بائع المتجر أو الدائن التنفيذ على المحل التجاري لعدم الوفاء بالدين المستحق عند حلول أجله أو لسقوط أجله لأي سبب من أسباب سقوط الأجل فعليه أن يتبع ما يلي:[1]

1. التنبيه على المدين والحائز للمحل التجاري بالوفاء تنبيهاً رسمياً، حيث افترض أن المدين قد تصرف في المتجر إلى الغير وهو الحائز، وبالتالي يجب توجيه التنبيه إلى كل من المدين والحائز، أما في حالة عدم التصرف في المحل التجاري للغير فإن التنبيه يحصل للمدين وحده بطبيعة الحال، وأن الحكمة من ذلك أن الدائن المرتهن سوف يتخذ إجراءات التنفيذ على المحل التجاري الذي آلت ملكيته للحائز، لذا يجب إخطاره حتى يتمكن من منع هذا التنفيذ إذا ما أراد ذلك كما قبل دفع الدين للدائن.
2. بعد مضي الفترة القانونية من تاريخ تنبيه المدين والحائز على الدائن المرتهن أن يقدم عريضة إلى قاضي الأمور المستعجلة في المحكمة صاحبة الاختصاص، يطلب منها

(1) عليان، وآخرون ،مرجع سابق، ص:83

الإذن بأن تباع في المزاد العلني مقومات المحل التجاري كلها أو بعضها التي يتناولها امتياز الدائن.

3. تعلن صورة هذه الإعلانات لمالك العقار وللدائنين المرتهنين المقيدين في محالهم المختارة المبينة في قيودهم، ويقصد المشرع من إعلان ملك العقار وأصحاب الرهون المقيدة تمكينهم من التدخل من أجل المحافظة على حقوقهم من بيع محتويات المتجر وخروجها من حيازة المستأجر يضعف امتياز المؤجر مما يرتب على انفصالها عنه فيكون للدائنين المرتهنين استيفاء حقوقهم من ثمن هذه العناصر.

تمر إجراءات التنفيذ على العقار بثلاث مراحل نتناولها تباعا.

أولا: وضع العقار تحت يد القضاء: ذلك بالحجز عليه و هي مرحلة تسبقها عدة مراحل و هو أن يكون للدائن المرتهن سند تنفيذي ومستخرج من عقد الملكية مرفقاً بالشهادة العقارية التي يطلبها الدائن من المحافظة العقارية وفق نموذج معين، و باعتبار الدائن المرتهن حيازيا صاحب تأمين عيني فهو مستثنى من قاعدة عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات وطبقاً لما يلي: [1]

- استصدار أمر الحجز و تبليغه للمحجوز عليه.
- – قيد الحجز بالمحافظة العقارية: إذا كان تبليغ أمر الحجز للمدين إجراء أساسي لتوقيع الحجز إلا أن هذا الأخير لا يرتب أي أثر إلا إذا تم تسجيله بمكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا و بالتالي تعتبر القيد البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء.

(1) السنهوري، مرجع سابق، ص973.

ثانياً: إعداد العقار للبيع: إذ يتم إعداد قائمة شروط البيع : فخلال الشهر التالي لتسجيل الحجز إذا لم يقم المدين بوفاء الدين، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و هي عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل بالعقار المطلوب بيعه.

ثالثاً الإعلان عن البيع: وذلك إيداع قائمة شروط البيع: لم يحدد المشرع ميعاد لإيداعها ولذلك يبقى الميعاد مفتوحا للمحضر القضائي لإيداعها بقلم كتاب المحكمة المختصة، و يوقع الكاتب على القائمة، وبعد الإيداع يقوم الكاتب في محضر الإيداع بتحديد جلسة للنظر في بعض المنازعات.[1]

وبالرجوع إلى قانون التنفيذ الأردني نجد بأن المشرع نص على هذه الطريقة في المادتين (6،7) من قانون التنفيذ الجديد رقم 36 لسنة 2002 وتجدر الاشارة الى ان المشرع لم يجبر الدائن بسند رسمي او عادي او بورقة تجارية قابلة للتداول على تقديمه للتنفيذ مباشرة، بل ترك له حرية اختيار هذا الطريق او اللجوء الى القضاء لإقامة دعوى حقوقية المطالبة بقيمة السند او الورقة التجارية لأنه ادرى من غيره بموقف مدينه في حالة تقديم السند للتنفيذ مباشرة، فيما اذا كان سينكر الدين ويضطر الدائن الى مراجعة المحكمة المختصة، كما أن الدائن هو وحده الذي سيتحمل مغبة الطريق الذي يسلكه في اقتضاء حقه، لذلك يصبح ترك الخيار للدائن متفقا مع قواعد العدالة والمنطق السليم.[2]

---

(1) السنهوري، مرجع سابق، ص973.

(2) نصت المادة (6) من قانون التنفيذ الأردني رقم (36) على أنه : لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي اقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء. ونصت المادة (أ/7) من ذات القانون على أنه: أ. يجوز للدائن أن يطلب من الدائرة تحصيل دينه من المظهرين والكفلاء خلال خمسة عشر يوما تلي تاريخ الاحتجاج بالوفاء إذا كان هذا الاحتجاج يتطلبه القانون.

وهذا وقد جاءت المادة (7) من قانون التنفيذ تنفيذ السندات الرسمية والعادية والاوراق التجارية القابلة للتداول بإجراءات تنفيذية خاصة تختلف عما هو مقرر لسائر السندات التنفيذية، وفيما يلي اجراءات تنفيذ السندات الرسمية والعادية والاوراق التجارية القابلة للتداول:[1]

1–طلب الدائن تنفيذ السندات او الورقة التجارية: ويكون ذلك بتقديم الدائن السند الذي بيده لتحصيل الدين الثابت فيه لدائرة التنفيذ ومن الجدير بالذكر أن المادة (7/أ) من قانون التنفيذ توجب على الدائن في الورقة التجارية ان اراد ان يطلب من دائرة التنفيذ تحصيل دينه من المظهرين والكفلاء ان يقدم طلب التنفيذ خلال (15) يوما تلي تاريخ الاحتجاج بالوفاء اذا كان هذا الاحتجاج يتطلب القانون فاذا مضت هذه المدة امتنع على الدائن مطالبة المظهرين والكفلاء الا اذا حصل على حكم من المحكمة بالدين، ذلك لان تحرير احتجاج عدم الوفاء يعد شرطا ضروريا اذا اراد الدائن الاحتفاظ بحقه في الرجوع على المظهرين والكفلاء.[2]

2–اخطار المدين: على دائرة التنفيذ اذا قدم الدائن طلب تنفيذ سند عادي او رسمي او ورقة تجارية قابلة للتداول ان توجه اخطارا الى المدين يتضمن ملخصا للطلبات الواردة في طلب التنفيذ وعنوان طالب التنفيذ وتكليف المدين بالوفاء خلال (7ايام) تلي تاريخ التبليغ.[3]

---

(1) شوشاري، مرجع سابق، ص:81

(2) نصت المادة (أ/7) من قانون التنفيذ الأردني رقم (36) على أنه: أ. يجوز للدائن أن يطلب من الدائرة تحصيل دينه من المظهرين والكفلاء خلال خمسة عشر يوما تلي تاريخ الاحتجاج بالوفاء إذا كان هذا الاحتجاج يتطلبه القانون.

(3) نصت المادة(ب/7) من قانون التنفيذ الاردني (36) على أنه: ب. للمدين بعد تبليغه الإخطار بالدفع أن يعترض على مجموع الدين أو على قسم منه خلال سبعة أيام تلي تاريخ التبليغ.

3-انتظار موقف المدين بعد التبليغ : بعد تبليغ المدين الاخطار التنفيذي ينتظر لمعرفة موقفه، ونتيجة لإخطار المدين يمكن توقع صدور احد المواقف التالية منه: [1]

أ. الوفاء بالدين: قد يقوم المدين بعد تبلغه الاخطار بالوفاء بالدين خلال مهلة الاخطار البالغة (7) ايام والتي تبدأ من تاريخ اليوم التالي للتبليغ عملا بالمادة (15) من قانون التنفيذ ونلاحظ ان قانون التنفيذ الجديد لا يعفي المدين من رسوم التنفيذ اذا اوفى المدين خلال مهلة الاخطار.[2]

ب-مباشرة عرض تسوية تتناسب ومقدرته المالية: وقد يقوم المدين بعرض تسوية تتناسب ومقدرته المالية خلال مدة الاخطار على ان لا تقل الدفعة الاولى بموجب التسوية عن (25%) من المبلغ المحكوم به وهذا ما تنص عليه المادة (22/أ) من قانون التنفيذ المعدلة بالقانون رقم 20 لسنة 2003 من قانون التنفيذ.[3]

ج- الاعتراض على مجموع الدين او على قسم منه: قد يقوم المدين بعد تبليغه الاخطار بالاعتراض على مجموع الدين او على قسم منه خلال مهلة الاخطار البالغة (7) ايام تلي تاريخ تبليغه الاخطار عملا بالمادة (7/د) من قانون التنفيذ لكن المشرع لم يبين ما هو الاثر المترتب على تقديم المدين لاعتراضه خلال مهلة الاخطار، كما لم يبين ما هو المقصود بالاعتراض هل

---

(1) شوشاري، مرجع سابق، ص: 82.

(2) نصت المادة (15) من قانون التنفيذ الأردني (36) على أنه: " يشتمل الإخطار على ملخص الطلبات الواردة في طلب التنفيذ وعنوان طالب التنفيذ وتكليف المدين بالوفاء خلال سبعة أيام تلي تاريخ التبليغ. اما في حالة التنفيذ الفوري فيتم تبليغ المدين بالإخطار بصورة تشعره بالإجراءات التي اتخذت بهذا الشأن .

(3) نصت المادة (أ/22) من قانون التنفيذ الأردني رقم (36) على أنه: " أ. يجوز للدائن أن يطلب حبس مدينه إذا لم يسدد الدين أو يعرض تسوية تتناسب ومقدرته المالية خلال مدة الإخطار على أن لا تقل الدفعة الأولى بموجب التسوية عن (25%) من المبلغ المحكوم به فإذا لم يوافق المحكوم له على هذه التسوية فللرئيس أن يأمر بدعوة الطرفين لسماع أقوالهما ويقوم بالتحقيق مع المدين حول اقتداره على دفع المبلغ، وله سماع أقوال الدائن وبيناته على اقتدار المحكوم عليه وإصدار القرار المناسب.

هو ادعاء الوفاء الجزئي او الكلي ام الانكار، كما لم يبين من هو المكلف بمراجعة المحكمة المختصة لإثبات ما اعترض عليه المدين ام الدائن.

د- **انكار المدين الدين كله او بعضه:** وقد يقوم المدين بإنكار الدين كله او بعضه خلال مهلة الاخطار، فعلى الدائن مراجعة المحكمة المختصة لإثبات ما وقع الانكار عليه بالمدة (7/هـ) من قانون التنفيذ.[1]

فاذا استطاع الدائن اثبات صحة الدين المطلوب تنفيذه، حكمت المحكمة على المدين بغرامة تعادل خمس قيمة الدين المنازع به تدفع كلها للخزينة بالاضافة لما تحكم به للدائن من رسوم وفائدة قانونيه واتعاب محاماة. عملا بالمادة (7/و) من قانون التنفيذ والحكم بالغرامة على المدين الذي انكر توقيعه لا يمنع الحكم للدائن بالأضرار التي لحقته من جراء انكار المدين الدين اذا طالب المدين بالتعويض عن هذه الاضرار وعلة الحكم بالغرامة على المدين للخزينة هي لتقليل الاعتراضات المبطلة بقدر الامكان، ولان المدين بإنكاره يكون قد اشغل دائرة التنفيذ والمحاكم بلا مسوغ.[2]

---

(1) نصت المادة (هـ/7) من قانون التنفيذ الأردني رقم (36) على أنه : إذا أنكر المدين الدين، كله أو بعضه، كلف الدائن بمراجعة المحكمة المختصة لإثبات ما وقع الإنكار عليه وإذا لم ينكر الدين وادعى الوفاء بجزء منه تستمر الدائرة في هذه الحالة في التنفيذ وعلى المدين مراجعة المحكمة المختصة لإثبات الوفاء.

(2) نصت المادة (و/7) من قانون التنفيذ الأردني رقم (36) على أنه: إذا اثبت الدائن صحة الدين المطلوب تنفيذه حكمت المحكمة على المدين بغرامة تعادل خمس قيمة الدين المنازع به تدفع كلها للخزينة بالإضافة لما تحكم به للدائن من رسوم وفائدة قانونية وأتعاب محاماة.

المطلب الثاني: رهن المنقولات من خلال التأشير على سجلاتها

يقوم الرهن المنقول دون حيازة على بقاء المنقول المرهون في يد مالكه الأصلي، وهو رهن يتفق عليه طرفي العقد على مال منقول دون الحيازة عليه، كضمان للوفاء بالدين المترتب على المدين لا يتضمن تجريده من حيازة المرهون وانما يقتصر على إشهار الرهن.(1)

الفرع الأول: مفهوم رهن المنقول

ويقصد بالرهن المنقول دون حيازته أي الإقرار بعملية الرهن مع الحفاظ على حيازته إلى مالكه الأصلي، حيث يستعاض بقيد الرهن في سجل خاص بالمنقول عن نقل حيازته للمرتهن، ويكون ذلك في الأحوال التي لا تنقل فيها ملكية المنقول بالقيد في السجل الخاص، وذلك كون القاعدة في رهن المنقول تقضي بإنتقال حيازة المرهون إلى المرتهن أو عدل، إلا أنه في الوقت الراهن تبين بأن القيد في السجل الخاص يؤدي الغرض من انتقال الحيازة، كون هذا السجل يؤدي إلى علم المدين بأن الشيء مرهون وكذلك المرتهن، كما أنه في بعض الأحول تؤدي حيازة المرهون إلى تعطيل نشاطه التجاري، مما يؤدي إلى حرمانه من بعض عناصر تجارته.(2)

وينشأ الرهن على المنقول بدون حيازة بمجرد إبرام عقد الرهن وتوافر أركانه واكتمال شروطه، يلتزم الراهن المدين بمجرد إبرام عقد الرهن بإعطاء حق الرهن، والتزامه بضمان سلامة المرهون والحفاظ على قيمته وضمان الاستحقاق ، وعلى ذلك لا يختلف سواء انتقلت حيازة المنقول المادي الى المرتهن أو بقيت في يد الراهن.(3)

---

(1) محسن، منصور (2017) رهن المنقول دون حيازة -المفهوم- الأثر، بحث منشور، **مجلة المحقق الحلي**، العدد الأول، السنة التاسعة، ص:48.

(2) إسماعيل، محمد حسين، **القانون التجاري الأردني**، مرجع سابق، ص:271-272.

(3) محسن، منصور، مرجع سابق، ص:65.

وتقضي القواعد العامة في القانون المصري في رهن المنقول دون حيازة من المدين الراهن إلى الدائن المرتهن أو إلى عدل لسريانه في حق الغير وأن يبقى الشيء المرهون في حيازة من تسلمه.[1] طبقاً لنص المادة (1/120) [2] من قانون التجارة المصري. كما راعى القانون المصري عدم انتقال حيازة المحل التجاري المرهون إلى الدائن، كما أنه راعى في الوقت نفسه مصلحة الدائن المرتهن.[3]

وبالرجوع إلى قواعد الإلتزام العامة نجد بأنه حتى يتم انعقاد الرهن المنقول دون حيازة يوجب على طرفي العقد التراضي مما يضمن أن ارادة الدائن المرتهن وارادة الراهن متواقتين بإصدارهما التعبير في ابرام عقد الرهن الحيازي، وان يكون توافق بين هاتين الارادتين باتجاه ابرام عقد الرهن الوارد على منقول وفقاً لمحله والدين المرهون.[4]

الفرع الثاني: صور رهن المنقول من خلال التأشير على السجلات

ومن أهم صور هذا النوع من الرهن بأن يكون معيناً تعييناً دقيقاً بتخصيص المال المرهون والمسجل في الجهة المختصة بنوع المرهون، كأن يكون المرهون مركبة أو محل تجاري أو أوراق إسمية، كما يلي:

---

(1) القيلوبي، سميحة، **المحل التجاري- رهنه – تأجير استغلاله**، مرجع سابق، ص102.

(2) نصت المادة (1/120) من قانون التجارة المصري قانون رقم 17 لسنة 1999م على أنه: " يشترط لنفاذ الرهن في حق الغير أن تنتقل حيازة الشيء المرهون إلى الدائن المرتهن أو إلى عدل يعينه المتعاقدان وأن يبقى الشيء المرهون في حيازة من تسلمه منهما حتى انقضاء الرهن".

(3) القيلوبي، سميحة، **شرح القانون التجاري المصري**، مرجع سابق، ص: 388.

(4) سلطان، أنور(1983) **مصادر الالتزام – الموجز في النظرية العامة للالتزام**- دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، بيروت، ص:40.

أولاً: رهن المحل التجاري

بما أن المحل التجاري هو من المنقولات، فإن عملية رهنه تتطلب نقل حيازته من المدين إلى الدائن، وذلك طبقاً لنص المادة (1/62) سابقة الذكر، إلا أن رهن المحل التجاري الحيازي يثير الجدل في عدة مشكلات، من أهمها تعطيل النشاط التجاري وإلحاق الخسارة بالمدين، وفي ضوء هذه المشكلات راعت التشريعات مصلحة المدين، فأجازت رهن المحل التجاري دون حيازة، وذلك ضمن شروط من أبرزها إشهار الرهن وتقييده في سجل خاص، والتي من شأنها تحافظ على مصلحة المدين واستمراره في ممارسة نشاطه التجاري، وبنفس الوقت حفظ حق الدائن المرتهن أو الغير.[1]

وفي هذا الشأن فقد نصت المادة (28) من قانون التجارة الأردني على أنه: " إن جميع التسجيلات والقيود في سجل التجارة تجري بعد تصريح يقدم وفقاً للصيغ المنصوص عليها في الأنظمة المرعية".[2]

ويفيد نص المادة أعلاه بأنه في حال رهن المحل التجاري فإنه يستوجب تقديم البيانات في سجل التجارة بموجب تصريح يقدم وفقاً للصيغة التي نص عليها نظام تسجيل البيانات التي من خلالها يتم تدوين السجل، وكما أوجبت على كل من طرفي عقد الرهن بأن يعلم مراقب السجل بما يطرأ عليه من تغيرات مثل نقل الملكية والرهن.[3]

(1) العكيلي، عزيز، **شرح القانون التجاري**، مرجع سابق، ص:288.

(2) المادة (28) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966م.

(3) العكيلي، عزيز، **شرح القانون التجاري**، مرجع سابق، ص:289.

ثانياً– رهن المركبات

يعتبر رهن المركبات من الرهون المادية المنقولة، إلا أنه يختلف بشرط عدم نقل الحيازة إلى المدين الراهن إلا بعد الوفاء بالدين، ولا يقوم هذا الرهن إلا لحساب بائع أو محال له بالديون أو بنك خاصم أو مقترض للنقود اللازمة لشراء المركبة.[1]

ويجري رهن المركبات وفقاً لقانون السير الأردني، حيث يتم فيه تنظيم عملية الرهن حيث نصت المادة (4/أ/1) من قانون السير الأردني على أن: " تسجل جميع المركبات لدى ادارة الترخيص في السجلات المخصصة لها ، بما في ذلك معاملات نقل ملكية المركبة ورهنها بعد دفع الرسوم المقررة، وتعتبر تلك المعاملات باطلة اذا اجريت خارج ادارة الترخيص، ولا يجوز نقل ملكية المركبة المرهونة الا بعد موافقة الدائن".[2]

وبالنظر إلى نص المادة أعلاه نجد بأن المشرع الأردني خصص إبرام عقد نقل الملكية ورهنها إلى دائرة السير بحجة رهنها، وقد اعتبر المركبات بأنها أموال منقولة، كما أنه بتحرير عقد الرهن بما يخالف نص المادة يعتبر باطلاً.

ويجري على رهن المركبات والتي عادةً ما يكون الرهن فيها بسبب التقسيط، فإنه يحق للمدين الراهن عند حلول الأجل المتفق عليه وبعد استيفاء الدائن حقه من المال المرهون نقل الحيازة إلى الراهن وفقاً للإجراءات التي يحددها المشرع.[3]

---

(1) إسماعيل، محمد، **القانون التجاري الأردني**، مرجع سابق، ص:272.

(2) المادة (4/أ/1) من قانون السير الأردني رقم (49) لسنة 2008م المنشور على الصفحة 4994 من عدد الجريدة الرسمية رقم 4994 بتاريخ 2008/1/12

(3) المادة (1352) من القانون المدني الأردني لسنة 1976م.

وبالرجوع إلى نص المادة (1352) من القانون المدني الأردني نجد أنها تنص على أنه: "للدائن المرتهن رهناً تأمينياً حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به طبقاً لمرتبته".(1)

وعلى ذلك فإن عملية رهن المركبات تخضع لأحكام المشرع من خلال إشهار الرهن عن طريق القيد في السجل الخاص بإدارة السير بعد موافقة الدائن المرتهن، وعليه فإنه بمجرد الوفاء بالدين ترجع ملكية المركبة إلى المدين الراهن.

ثالثاً: رهن السندات

تعتبر السندات والاوراق التي تصدر عن جهات معينة وتتضمن حقوقاً لصاحبها وتكون صادرة باسم شخص معين ومثالها اسهم الشركات وسندات القرض والأوراق الاسمية وغيرها يتم رهن السندات الاسمية بمعاملة انتقال على سبيل التأمين تسجل في سجلات المحل الذي اصدر السند وعلى السند نفسه، وعليه تم تقسم هذا المبحث إلى مطلبين يكون المطلب الأول: رهن السندات الإسمية والديون، أما المطلب الثاني: فيكون رهن السند لأمر.

1. رهن السندات الإسمية والديون

بالرغم من التقاء الرهن التجاري مع الرهن الحيازي المدني من حيث عدم كون تسليم المال المرهون فيها شرطاً أو ركن انعقاد وإنما مجرد شرطاً لنفاذ أو لزوم، وعليه فإن الرهن الحيازي والرهن التجاري يفترقان من حيث أن القانون المدني يستلزم التسليم الفعلي للمرهون،

---

(1) السنهوري، عبد الرزاق(2000) **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، الجزء العاشر، التأمينات العينية والشخصية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص: 125.

بينما يجيز قانون التجارة كون التسليم حكماً أو رمزياً فقط، وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة (2/62) من قانون التجارة الأردني.[1]

بينما حدد القانون المدني في المادة (1405) بأنه لنفاذ هذا الرهن يجب أن يتم تدوينه في ورقة لها تاريخ ويحدد فيها الدين المرهون. [2]

إلا أن قانون التجارة الأردني قد أكتفى بتسليم المرهون فعلياً أو حكماً ولا يستلزم الكتابة إلا استثناء بالنسبة لبعض الأموال التي ذكرت في نص المادة (61) من قانون التجارة الأردني وهي: السند الإسمي، والسند لأمر، والديون العادية، ولكن يضاف إليها ما نصت عليه القوانين الأخرى بهذا الشأن، مثل قانون التجارة البحرية رقم 12 لسنة 1972 بالنسفة إلى السفن وقانون السير رقم 14 لسنة 1984 بالنسبة للمركبات وقانون الطيران المدني رقم 41 لسنة 2007 بالنسبة إلى الطائرات.[3]

بينما نصت المادة (62/ج) من قانون هيئة الأوراق المالية الأردني لسنة (2017) بأنه: "لا تخضع الأموال والأوراق المالية العائدة لعملاء شركة الخدمات المالية لإجراءات الرهن والحجز والتصفية والافلاس التي تخضع لها شركات الخدمات المالية".[4]

---

(1) نصت المادة (2/62) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966م على أنه: "ويكفي ليكون التسليم حاصلاً أن تسلم مفاتيح المحل المشتمل على البضائع والأشياء المرهونة مقفلاً شرط أن يكون هذا المحل غير حامل لوحة باسم المدين أو أن يسلم سند مقابل تلك الأشياء منطبق على العرف التجاري".

(2) نصت المادة (1405) من القانون المدني الأردني لسنة 1976م على أنه: "لا يعتبر رهن المنقول حيازياً نافذاً إلا إذا دون في ورقة ثابتة التاريخ يحدد فيها الدين والمال المرهون إلى جانب انتقال الحيازة إلى المرتهن..

(3) العموش، إبراهيم (1993) **الوجيز في التشريعات التجارية الأردنية**، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ص:121.

(4) المادة (62/ج) من قانون الأوراق المالية رقم (18) لسنة 2017، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد (3362) بتاريخ 17/أيار 2017.

1. رهن السندات الإسمية

يقصد بالسندات الإسمية "الاوراق والسندات التي تصدر عن جهات معينة وتتضمن حقوقاً لصاحبها وتكون صادرة باسم شخص معين ومثالها اسهم الشركات وسندات القرض والأوراق الاسمية وغيرها يتم رهن السند الاسمي بمعاملة انتقال على سبيل التأمين تسجل في سجلات المحل الذي اصدر السند وعلى السند نفسه".(1)

ومن وجهة نظر قانون التجارة الأردني السندات الإسمية هي تلك التي تصدرها الشركات مثل الأسهم الأسمية، وتتضمن حقوقاً لأصحابها وذلك وفقاً لما جاء في نص المادة (2/61) من قانون التجارة الأردني والتي جاء بنصها: " يجري رهن السند الاسمي بمعاملة انتقال على سبيل التأمين تسجل في سجلات المحل الذي أصدر السند وعلى السند نفسه".(2)

---

(1) العكيلي، عزيز (2008) **الوسيط في شرح القانون التجاري (الجزء الاول)** الطبعة: الاولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع ،عمان، ص: 284.

(2) نصت المادة (2/61) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966م، على أنه: "أ- يجوز رهن السهم في الشركة المساهمة العامة ويجب تثبيت الرهن في سجلات الشركة وفي وثيقة المساهمة أو شهادة الشهم، ويكون للشركة حق الأولوية على غيرها في استيفاء ما لم يدفع من الأقساط المستحقة غير المسددة من قيمة السهم وذلك على الرغم من الرهن الواقع عليه عند بيعه بالمزاد العلني. ب- يجب أن ينص عقد رهن السهم في الشركة على جميع الشروط المتعلقة به وبخاصة الطرف في العقد الذي ستؤول إليه ارباح السهم خلال رهنه. ج- لا يجوز رفع إشارة الرهن عن السهم في سجلات الشركة وفي وثيقة المساهمة أو شهادة الاسم إلى بناء على قرار خطي من المرتهن يسجل في الشركة يتضمن استيفاءه لحقوقه بموجب الرهن أو بناء على حكم قضاءي اكتسب الدرجة القطعية إلا إذا تم بيعها بالمزاد العلني تنفيذاً لقرار قضائي.

وعليه إذا أراد احد المساهمين في شركة مساهمة عامة أن يرهن عدداً من أسهمه لدى آخر، فإنه يستوجب عليه تثبيت ذلك في سجلات الشركة، وذلك طبقاً لما نظمته المادة (126) من قانون الشركات الأردني بكيفية رهن السهم.[1]

2. رهن الديون العادية

يقصد بالديون العادية هي الديون التي تكون مكتوبة بسندات دين والتي لا يجوز انتقالها بالتظهير او بالمناولة اليدوية أو التسليم ، يتم رهنها بسند مكتوب ذي تاريخ ثابت يبلغ للمدين الذي أقيم الرهن على دينه.[2]

وقد عالجت المادة (4/61) من قانون التجارة الأردني كيفية رهن الديون العادية بنصها: "وأما الديون العادية المترتبة على شخص معين فيجري الرهن عليها في كل الأحوال بسند مكتوب أي تاريخ ثابت يبلغ المدين الذي أقيم الرهن على دينه.[3]

ويمكن رهن جميع الديون إلا إذا كانت لا تقبل الحوالة أو الحجز، فلا يجوز رهن دين النفقة أو معاش التقاعد أو الديون التي لا يجوز الحجز عليها.[4]

ويعود سبب عدم رهن مثل هذه الديون بأنها لا تحقق الغرض المطلوب من الرهن، حيث لا يمكن التنفيذ عليها، وبالتالي سيجد الدائن المرتهن نفسه أمام النصوص القانونية التي تمنعه من استيفاء دينه من قيمة الدين المرهون.

---

(1) المادة (126) من قانون الشركات الأردني رقم 22 لسنة 1997م المنشور على الصفحة 2038 من عدد الجريدة الرسمية رقم 4204 بتاريخ 15/5/1997.

(2) العكيلي، عزيز، **الوسيط في شرح القانون التجاري (الجزء الاول)**، مرجع سابق، ص:287.

(3) المادة (4/61) من قانون التجارة الأردني رقم 12 لسنة 1966م.

(4) جاء في المادة (1412) من القانون المدني الأردني رقم لسنة 1973م: "لا يجوز رهن الدين الذي لا يقبل الحوالة أو الحجز".

وبالرجوع إلى القانون المدني الأردني نجد بانه نظم كيفية استيفاء قيمة الدين المضمون بالرهن وذلك بما ورد في نص المادتين (1416- 1417) وكما يلي:

أ- عند استحقاق الدين المرهون قبل استحقاق الدين المضمون.

ب- عند استحقاق الدين المرهون والدين المضمون بالرهن معاً في وقت واحد.

كما أنه هنالك حالة ثالثة لم يرد لها ذكر في المادتين المذكورتين ولا يمكن تصورها في رهن الديون وهي حالة استحقاق الدين المضمون قبل استحقاق الدين المرهون، فمن النادر أن يقبل الدائن برهن دين آخر يستحق بعد استحقاق دينه ليكون ضماناً لهذا الدين.

كما أنه في رهن الديون يشترط الكتابة وإبلاغ المدين، وذلك وفقاً لما يتطلبه قانون التجارة الأردني، أما من جهة القانون المدني فلم يشترط كتابة الرهن وإنما اشترط أن يتم إبلاغ الرهن رسمياً إلى المدين، لكي يعتبر الرهن المذكور نافذاً بحق المدين المذكور، والإبلاغ الرسمي يعني إبلاغه بواسطة الكاتب العدل، وقد يرضى المدين بالرهن الواقع على التزامه بالدين المرهون دون اعتراض وفي هذه الحالة لا حاجة لإبلاغه رسمياً بالرهن، وذلك طبقاً لما اشترطته المادة المادة (1/1410) من القانون المدني الأردني.[1]

وعليه فإن الديون العادية يمكن أن يتم رهنها ضماناً لدين تجاري، شريطة أن تكون هذه الديون مثبتة بسند ذو تاريخ ثابت يبلغ للمدين الذي أقام الرهن على الدين المترتب عليه، وشريطة أن تكون هذه الديون جائزاً حوالتها أو الحجز عليها، أي لا تتنافى شروط الرهن على الديون مع ما نصت عليه المادة (1412) من القانون المدني، كون الديون التي لا يمكن حوالتها لا تحقق

(1) نصت المادة (1/1410) من القانون المدني الأردني لسنة 1976م على أنه: على أنه: "لا يكون رهن الدين نافذاً في حق المدين أو قبل الغير إلا إذا أعلن هذا الدين رسمياً إلى المدين أو رضي به".

للدائن ضماناً لدينه، كما لا يستطيع حجزها أو التنفيذ عليها حال تخلف المدين الراهن بسداد الدين.[1]

3. رهن الأوراق التجارية

يقصد برهن الأوراق التجارية هو الرهن الواقع على سندات السحب الإذنية وغيرها من السندات لآمر وقد عرفه قانون التجارة الأردني في نص المادة (123/ب) على أنه: "سند الأمر ويسمى أيضاً السند الإذني ومعروف باسم الكمبيالة وهو محرر مكتوب وفق شرائط مذكورة في القانون ويتضمن تعهد محرره بدفع مبلغ معين بمجرد الاطلاع أو في ميعاد معين أو قابل للتعيين لأمر شخص هو المستفيد أو حامل السند.[2]

والسند لأمر هو صك مكتوب وفقاً لبيانات محددة نص عليها القانون يتضمن تعهداً من محرره بدفع مبلغ نقدي معين بمجرد الاطلاع أو بعد مدة معينة من الاطلاع أو في تاريخ معين أو قابل للتعيين لأمر شخص آخر يسمى المستفيد.[3]

ويشمل مصطلح السند لأمر جميع الأوراق التجارية القابلة للتداول عن طريق التظهير، وفي مقدمتها سند السحب أو البوليصة أو السفتجة وسند لأمر أو السند الإذني أو الكمبيالة التين يجري رهنهما بمجرد تظهيرهما بعبارة "القيمة وضعت تأمينياً" أو إية عبارة أخرى تفيد بنفس المعنى طبقاً لما نصت عليه المادة (3/61) من قانون التجارة الأردني.[4]

---

(1) العكيلي، عزيز، **شرح القانون التجاري، الجزء الأول**، مرجع سابق، ص:274.

(2) المادة (123/ب) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966م.

(3) حنفي، عصام(2014) الأوراق التجارية الكمبيالة – سند الأمر – الشيك، بحث منشور، كلية الحقوق – جامعة بنها، مصر، ص:264.

(4) ياملكي، أكرم (2008) **الأوراق التجارية والعمليات المصرفية**، مرجع سابق، ص:148.

أما قانون التجارة المصري فقد اعتبر السند لأمر من العمليات التجارية أياً كانت صفة ذوي الشأن فيه وأياً كانت طبيعة الأعمال التي أنشأ من أجلها، وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة (378) على أن " تسري أحكام هذا الباب (وهو الباب الرابع في قانون التجارة الخاص بالأوراق التجارية) على الكمبيالة والسند لأمر والشيكات وغيرها من الأوراق التجارية الأخرى أياً كانت صفة ذوي الشأن فيها أو طبيعة الأعمال التي أنشئت من أجلها".[1]

ويتم رهن السند لأمر من خلال تظهيره بعبارة "القيمة وضعت تأمينا" او القيمة وضعت ضماناً" أو أية عبارة أخرى بالمعنى نفسه وتسليمه إلى الدائن المرتهن، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة (2/61) من قانون التجارة الأردني على أنه: " أما السند لأمر فيجري الرهن عليه بتظهير تدرج فيه عبارة (القيمة وضعت تأميناً) أو عبارة أخرى بالمعنى نفسه.[2]

وتفيد الفقرة من نص المادة (61) أعلاه بأن تعني الديون الثابتة في سندات السحب وسندات الأمر.[3] وقد عرف قانون التجارة الأردني في نص المادة (123) في الفقرة (أ) منها سند السحب على أنه:" سند السحب ويسمى أيضا البوليصة أو السفتجة وهو محرر مكتوب وفق شرائط مذكورة في القانون يتضمن أمرا صادراً من شخص هو الساحب إلى شخص آخر هو المسحوب عليه بأن يدفع لأمر شخص ثالث هو المستفيد أو حامل السند مبلغاً معيناً بمجرد الاطلاع أو في ميعاد معين أو قابل للتعيين".[4]

---

(1) المادة (378) من قانون التجارة المصري رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩.

(2) المادة (2/61) من قانون التجارة الأردني رقم لسنة 1966م.

(3) العكيلي، عزيز، **شرح القانون التجاري "الجزء الأول"**، مرجع سابق، ص:275.

(4) المادة (123) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966م.

وذلك بما يتفق مع المادة (149) من ذات القانون والتي تنص على:" 1- إذا اشتمل التظهير على عبارة (القيمة ضمان) أو (القيمة رهن) أو أي بيان آخر يفيد التأمين جاز لحامل سند السحب مباشرة جميع الحقوق المترتبة عليه. 2- فإن ظهره أُعتبر التظهير حاصلاً على سبيل التوكيل. 3- وليس للمسؤولين عن السند أن يحتجوا على الحامل بالدفوع المبينة على علاقاتهم الشخصية بالمظهر ما لم يكن الحامل قد حصل على السند بقصد الإضرار بالمدين.(1)

ويسمى هذا النوع من الرهن بالتظهير التأميني أو التظهير التوثيقي، والذي ما دام يشترط فيه وروده بعبارة عليه يجوز أن يرد على ظهر الورقة أو وجهها أو على ورقة أخرى متصلة بها، وإن كان يمكن أن يكون هذا التظهير أيضاً مستتراً أو خفياً، أي لا يدل ظاهره على كونه تأمينياً أو توثيقياً، بل يبدوا كأنه تظهير ناقل للملكية وإن كان في الحقيقة قد تم على سبيل الرهن، غير أنه في هذه الحالة لا يعتبر التظهير تأمينياً إلا من وجهة النظر الداخلية، أي في العلاقة بين المُظهر والمظهر إليه، بحيث تطبق قواعد الرهن، أما من وجهة النظر الخارجية أي في المظهر إليه الدائن المرتهن أن ينقل ملكية الورقة إلى غيره، بعكس كون التظهير التأميني ظاهرياً، أي بعبارة دالة عليه، حيث لا يجوز للمظهر إليه تظهريرها إلا على سبيل التوكيل.(2)

يقصد بالتظهير التأميني رهن الحق الثابت في الكمبيالة، والتظهير التأميني يجب أن يتضمن ما يفيد بأن التظهير للرهن أو للتأمين أو لضمان أو أي بيان آخر يفيد الرهن(3)

وفي ذلك تنص المادة (٣٩٩) من قانون التجارة المصري على أنه "إذا اشتمل التظهير على عبارة القيمة للضمان أو القيمة للرهن أو أي بيان آخر يفيد الرهن جاز استعمال جميع

---

(1) المادة (149) من القانون المدني الأردني لسنة 1976م.

(2)ياملكي، أكرم (2008) **الأوراق التجارية والعمليات المصرفية**، مرجع سابق، ص:148.

(3) حنفي، عصام، **الأوراق التجارية الكمبيالة – سند الأمر – الشيك**، مرجع سابق، ص:134.

الحقوق الناشئة عن الكمبيالة، ومع ذلك إذا ظهر الكمبيالة اعتبر التظهير حاصلاً على سبيل التوكيل."[(1)]

وهذا ما يتعلق بكل من سند السحب وسند الأمر، أما الشيك فإن القانون يعتبره أداة وفاء يتعين أداء قيمته فور الإطلاع عليه، وليس أداة ائتمان، أما الرهن فهو ضمانة لائتمان كون المرتهن يستلزمه لتفادي إعسار مدينه في ميعاد لاحق، وبالتالي فالشيك لا يجوز تظهيره تأمينياً إذا نظر إليه على اعتباره ورقة تثبت حقوق مالية، ولأن تظهيره تأمينياً يدل على استخدامه كأداة ائتمان، وهذا مخالف لطبيعته ووظيفته.[(2)]

وبالرجوع إلى نص المادة (141) من قانون التجارة الأردني نجد بأنها نصت على أن :" 1– سند السحب قابل التداول بطريق التظهير ولو لم يذكر فيه صراحةً كلمة (لأمر). 2 – وسند السحب الذي يدون فيه صاحبه عبارة (ليس لأمر) أو أية عبارة أخرى مماثلة يخضع تداوله لأحكام حوالة الحق المقرر في القانون المدني دون غيرها.3 – ويصح التظهير ولو للمسحوب عليه سواءً أكان قابلاً لسند السحب أم لا، كما يصح تظهيره للساحب ولأي شخص آخر يكون ملزماً له ويكون لهؤلاء جميعاً الحق في تظهيره."[(3)]

وبالرغم من ذلك نجد بأن جرى عليه العمل في الواقع العملي لاستعمال الشيك كأداة تأمين، وعليه فإن رهنه يعتبر ضماناً لدين، وقد تردد القضاء في هذا الشأن، كما أنه لم يغير في ذلك شيئاً من أحكام القانون.

---

(1) المادة (٣٩٩) من قانون التجارة المصري لسنة 1999م.

(2) إسماعيل، **القانون التجاري الأردني**، مرجع سابق، ص:270.

(3) المادة (141) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966م.

في حين يلحق بسند السحب وسند الأمر من حيث إمكانية رهنهما عن طريق التظهير، وذلك طبقاً لنص المادة (282) من قانون التجارة الأردني والتي تنص على أنه: " 1 – كل سند يلتزم به موقعه تسليم مبلغ من المال أو كمية من المثليات في محل وفي وقت معينين، ويجوز انتقاله بطريقة التظهير إذا كان منشأ على وجه صريح وبعبارة الأمر. 2 – ويكون التظهير خاضعاً لأحكام المادة (141) وما يليها المختصة بتظهير الكمبيالة ما لم يكن في القانون أو في السند نفسه أحكام مخالفة. 3 – وليس للمدين أن يحتج بأسباب للدفع غير الأسباب الناشئة عن السند نفسه والأسباب التي يملكها مباشرة ضد المدعي، إلا إذا كان المدعي سيئ النية. 4 – و لا يجبر على الوفاء إلا مقابل تسليم سند الأمر مشتملاً على ذكر الإيصال.[1]

وبالرغم من أن المادة (3/61) تفيد بأن رهن الحق الثابت في السند لأمر، وأن هذا السند قد يكون سند سحب أو سنداً لأمر أو شيك، إلا أن أحكام هذه المادة اقتصرت على سند السحب أو سنداً لأمر على اعتبارها أدوات للوفاء وللائتمان.[2]

---

(1) المادة (282) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966م.

(2) العكيلي، عزيز، شرح القانون التجاري، الجزء الأول، ص:276.

المبحث الثاني

تنفيذ عقد الرهن التجاري بالنسبة للأموال التي تم رهنها عن طريق حيازتها

يعتبر رهن المنقول من الرهونات التي تستلزم انتقال الحيازة، حيث يكون هذا الرهن سارياً في حق الغير من خلال تدوينه في عقد الرهن الذي يثبت التاريخ وقيمة الدين والأجل المحدد للوفاء، حيث أن التاريخ الثابت هو الذي يحدد في أي وقت بحسب سريان الرهن بالنسبة إلى الغير، أي يحدد مرتبة الدائن المرتهن، وينقسم رهن المنقول إلى رهناً حيازياً ورهناً دون حيازة، وذلك وفقاً لما تقتضيه الحاجة، ومن هنا لا بد من التعرف على الطبيعة القانونية لهذا الرهن بشقيه الحيازي واللاحيازي وذلك من خلال المطلب الأول الموسوم: رهن المنقول حيازياً، والمطلب الثاني الموسوم بالرهن المنقول مادياً دون حيازة، وذلك بالتطرق إلى مفهوم كل منهما وأحكامه وطرق إثباته وخصائصه، طبقاً للقانون الأردني مقارنةً مع بعض نصوص القانون المصري.

المطلب الأول: تنفيذ عقد الرهن على المنقولات المادية حيازياً

يعتبر الرهن المنقول حيازياً بمثابة ضمانة لصالح الدائن المرتهن ضد المدين المرتهن أن يقوم بأي عمل من شأنه ضياع ضمان الدائن المرتهن، أو إنقاصه بتخريب أو تعييب أو تعريضه للهلاك، وللدائن في مثل هذه لحالات أن يعترض على تصرفات الراهن، وأن يتخذ من الإجراءات التحفظية النظاميَّة ما يضمن سلامة حقه، ومن هنا لا بد من التعرف إلى مفهوم الرهن الحيازي

من وجهة نظر القانون الأردني والقوانين المقارنة، إضافةً إلى التعرف إلى كيفية إثبات الرهن الحيازي.[1]

الفرع الأول: مفهوم رهن المنقولات المادية حيازياً

عرف رهن المنقول المادي على أنه: "تأمين عيني ينشأ عن مجرد توثيق الاتفاق على الرهن حسب الشكلية المطلوبة قانوناً، دون الحاجة المرهون أو لتسليم نقل حيازته للدائن المرتهن أو للعدل".[2]

وقد عرف الرهن المنقول حيازياً في القانون المدني الأردني في نص المادة (1372) منه بأنه: حجز لمال المدين في يد الدائن كضمانة يمكن استيفاؤه كله أو بعضه بحق التقدم على الدائنين الآخرين.[3]

وقد عرف القانون المصري الرهن الحيازي على أن: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئاً يرتب عليه للدائن حقاً عينياً، يخوله حبس الشيء لحين استيفاء الدين وإن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين له في المرتبة في اقتضاء حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.[4]

---

(1) الطراونة، بسام حمد و ملحم، باسم (2017) **شرح القانون التجاري مبادئ القانون التجاري**، الطبعة الرابعة، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، ص:318.

(2) عبدالرازق، سهام(2000) **فكرة رهن المنقول دون حيازة والحماية القانونية له**، أطروحة دكتوراه منشورة، جامعة بغداد، العراق، ص:18.

(3) نصت المادة (1372) من القانون المدني الأردني لسنة 1976م، على أن: "احتباس مال في يد الدائن أو في يد عدل ضماناً لحق يمكن استيفاؤه منه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين.

(4) قانون التجارة المصري رقم 17 لسنة 1999.

كما عرفه القانون المدني العراقي أنه: "الرهن الحيازي عقد به يجعل الراهن مالاً محبوساً في يد المرتهن أو في يد عدل، بدين يمكن للمرتهن استيفاؤه منه، كلاً أو بعضاً، مقدماً على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة، في أي يد كان هذا المال".[1]

ومن خلال التعريفات السابقة نجد بأن القانون المصري قد شمل في تعريفه كل ما يقع على الرهن الحيازي بشكل موسع.

ويكون الرهن المنقول حيازياً بمجرد إبرام عقد الرهن يتم التسليم بالصفة الفعلية والمعنوية أو الرمزية، فبالصفة المعنوية يتم تسليم المرهون بنقل حيازته إلى الدائن المرتهن، وبالصفة الرمزية فهو أن يتم تسليم المرتهن مفاتيح المحل التجاري المشتمل على البضائع أو الأشياء المرهونة، ضمن شرط أن لا يكون هذا المحل حاملاً للوحة تحمل اسم المرتهن، وبخلاف ذلك يسلم المدين الراهن سنداً مقابل المرهون.[2]

وقد اعتبرت بعض القوانين بأن عقد رهن المنقول هو عقداً رضائياً يتم إبرامه بعد تطابق القبول والإيجاب بين طرفي العقد، كما هو الحال في القانون المصري، وقد أضافت بعض القوانين إلى عنصر القبول والإيجاب عنصر التسليم، وعليه يصبح عقد الرهن عقداً عينياً كون تسليم المال المرهون يعتبر في هذا النوع شرطاً من شروط إبرام العقد، وقد نص قانون التجارة الأردن في المادة (1/62) على أنه: "لا ينتج عن عقد الرهن أثراً بصفته رهناً إذا بقي المرهون في حيازة المدين بحيث يظهر في اعتبار الغير كأنه جزءاً من ثروته الحرة ينال بواسطته ثقة

---

(1) المادة (1321) من القانون المدني العراقي رقم (80) لسنة 1951م.

(2) الشريف، عليان، **مبادئ القانون التجاري**، مرجع سابق، ص:80.

جديدة للاستدانة بل يجب أن يسلم المرهون إلى الدائن وأن يبقى في حيازته أو في حيازة الغير يبقيه لحسابه".

ويترتب على الرهن المنقول حيازياً نقل حيازة المرهون من ملكية المدين إلى الدائن أو إلى عدل حتى يتم نفاذ هذا الرهن في مواجهة الغير، وذلك طبقاً لأحكام المادة (1/120) من قانون التجارة المصري، إلا أن هذا النوع من الرهن يؤدي إلى الإضرار بالأنشطة التجارية للراهن المدين، على اعتبارها من عناصر التجارة التي يخشى أن تتعطل.[1]

الفرع الثاني: خصائص الرهن المنقول المادي حيازياً[2]

1. الرهن الحيازي من العقود الرضائية التي تنعقد بإرادة الراهن والمرتهن حتى ولو لم يتم تسليم الشيء المرهون، لأن التسليم لا يعتبر ركناً من أركان عقد الرهن الحيازي وإنما أثراً من آثاره وفقاً للقانون المدني المصري في حين يعتبر عقد الرهن الحيازي من العقود العينية التي يعتبر فيها التسليم ركناً من أركانه وذلك وفقاً للقانون المدني الأردني ومجلة الحكام العدلية.
2. الرهن الحيازي من العقود الملزمة للجانبين حيث يلتزم الدائن المرتهن بالمحافظة على الشيء ورده إلى الراهن بينما يلتزم الراهن بإيجاد حق عيني على الشيء المرهون وضمان سلامته ونفاذه.

---

(1) القيلوبي، سميحة (2000) **المحل التجاري، بيع المحل التجاري – رهنه – تأجير استغلاله**، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ص:100-101.

(2) العكيلي، عزيز(2008) **الوسيط في شرح القانون التجاري**، الجزء الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ص: 270-274.

3. الرهن الحيازي عقد تابع أي أنه تابع للدين المضمون في وجوده وعدمه في صحته وبطلانه.

4. الرهن الحيازي عقد غير قابل للتجزئة بمعنى أن الرهن الحيازي يضمن كل جزء من الدين وأن كل جزء من الدين مضمونا بالرهن الحيازي وهذا يعني أن المدين لو قام بالوفاء بجزء من الدين فإن الجزء الباقي من الدين مهما كبر أو صغر يظل مضمونا بكل الرهن الذي قدمه الراهن ولا يجوز للمدين الاحتجاج بتجزئة الرهن على قدر ما تبقى في ذمته لأن الرهن غير قابل للتجزئة ومع ذلك فقاعدة عدم قابلية الرهن الحيازي للتجزئة ليست من القواعد الآمرة وإنما هي من القواعد المكملة التي يجوز الاتفاق على ما يخالفها.

المطلب الثاني: إثبات وأحكام الرهن المنقول المادي حيازياً

يخضع الرهن المنقول حيازياً إلى مجموعة من الأحكام والوسائل التي تثبت هذا الرهن، من شأن هذه الوسائل الحفاظ على حق المدين الراهن والدائن المرتهن وكما يلي:

الفرع الأول: إثبات الرهن المنقول المادي حيازياً

يتم إثبات الرهن الحيازي بجميع طرق الإثبات التي نص عليها المشرع عدا الرهن الواقع على الديون العادية والسندات الإسمية والسند لآمر، وقد أشترط في رهن الديون العادية كتابة سندات تثبت التاريخ يبلغ به المدين الذي أقام الدين الرهن على دينه، أما ديون السندات فقد اشترط المشرع ذكر الرهن على السند وإثباته في السجلات التجارية، بينما السند لآمر فيتم إثباته

خلف السند من خلال كتابة عبارة "القيمة وضعت تأمينياً" أو من خلال كتابة عبارة تفيد بمعنى الرهن. [1]

وعلى ذلك أوجب المشرع الأردني على طرفي أن يتم يحرر الدائن إيصال للمدين يبين فيه ماهية الأشياء المسلمة، وذلك طبقاً لنص المادة (63) من قانون التجارة الأردني.[2]

كما أن المادة (63) قد ألزمت الدائن المرتهن بأن يحرر سنداً يبين فيه نوع وصفة المرهون ومقداره ووزنه وجميع ما يمتاز به من علامات.[3]

وبمقارنة أحكام القانون الأردني والقانون المصري نجد بأن كلا القانونين أعتبر إثبات الرهن الحيازي نافذاً بين طرفي عقد الرهن إلا إذا تم تدوينه في مكتوب يحمل تاريخ، وأن يتضمن المكتوب قيمة الدين المضمون والمبلغ المرهون، إلى جانب انتقال الحيازة إلى المدين المرتهن.[4]

الفرع الثاني: أحكام الرهن المنقول المادي حيازياً

تنتقل حيازة المنقول المادي بمجرد تسلم الدائن المرتهن أو العدل المال المرهون مادياً من قبل المدين المرتهن ويكون التسليم في الرهن المنقول المادي حيازياً بمجرد إبرام عقد الرهن،

---

(1) الشريف، وآخرون، **مبادئ القانون التجاري**، مرجع سابق، ص:81.

(2) نصت المادة (63) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966م، على أنه: " يجب على الدائن المرتهن أن يسلم إلى المدين عند الطلب سند إيصال يبين فيه ماهية الأشياء المسلمة رهناً ونوعها ومقدارها ووزنها وجميع علاماتها المميزة"

(3) العكيلي، عزيز(1998) **شرح القانون التجاري**، الجزء الأول، الأعمال التجارية- التجار- المتجر- العقود التجارية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص:273.

(4) إسماعيل، مرجع سابق، **القانون التجاري الأردني**، ص:267

وذلك بتوافر شروط تحقق الحيازة، من حيث الإشهار والتسليم بوضع المال المرهون تحت تصرف المرتهن وذلك طبقاً لنص المادة (2/62) من قانون التجارة الأردني.[1]

وقد اشترطت المادة (1/64) من قانون التجارة الأردني بأن يبقى الرهن قائماً على الأشياء والسندات وإن تم استبدالها من نفس النوع، [2] كما ويفيد نص المادة (1/64) بأنه إذا كان المرهون على أشياء متماثلة قد تكون قابلة للتلف، فإن الرهن يبقى قائماً حتى لو تم استبدالها بأشياء من نفس النوع، أما حال كان المرهون غير مماثل للدين، فإنه يحق للمدين استبدالها شريطة أن يكون قد اتفق طرفي العقد على هذا الشرط.

بينما نصت المادة (1389) من القانون المدني الأردني على أنه: " تسري على الرهن الحيازي أحكام تلف المرهون أو تعيبه بسبب خطأ الراهن أو قضاءً وقدراً المنصوص عليها في المادة (1338) من هذا القانون".[3] [4]

وبالنظر إلى نص المادة (1338) والمادة (1389) نجد بأن القانون المدني الأردني قد اشترط على المرتهن أن يحافظ على المرهون، كما ألزمه بالحفاظ عليه من الهلاك أو التهتك.

---

(1) نصت المادة (2/62) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966م على أنه: " ويكفي ليعد التسليم حاصلاً أن تسلم مفاتيح المحل المشتمل على البضائع والأشياء المرهونة مقفلاً بشرط أن يكون هذا المحل غير حامل للوحة باسم المدين أو أن يسلم سند مقابل تلك الأشياء منطبق على العرف التجاري".

(2) نصت المادة (1/64) من قانون التجارة الأردني لسنة 1966م على أنه: "إذا كان الرهن قائماً على أشياء أو إسناد مثلية فعقد الرهن يظل قائماً وإن بدلت هذه الأشياء أو الاسناد بأشياء أو إسناد من النوع نفسه".

(3) المادة (1389) من القانون المدني الأردني لسنة 1976م.

(4) تنص المادة (1338) من القانون المدني الأردني لسنة 1976م، على أنه "1- إذا هلك العقار المرهون رهناً تأمينياً أو تعيب بخطأ من الراهن كان للمرتهن أن يطلب وفاء دينه فوراً أو تقديم ضمان كاف لدينه .2 - فإذا كان الهلاك أو التعيب بسبب لا يد للراهن فيه كان له الخيار بين أن يقدم ضماناً كافياً للدين أو وفاءه قبل حلول الأجل . 3- فإذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعيب أو تجعله غير كاف للضمان كان للمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر.

وبمعنىً آخر يضمن الراهن هلاك الشيء المرهون أو تلفه إذا كان الهلاك أو التلف لسبب يرجع إليه وإذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض الشيء المرهون للهلاك أو التلف أو تجعله غير كاف للضمان كان للدائن المرتهن أن يطلب من القاضي وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع من وقوع الضرر.[1] كما يتحمل الدائن أساءه استعمال هذا الحق أو أدار الشيء إدارة سيئة أو ارتكب في ذلك إهمالاً جسيماً كان للراهن أن يطلب وضع الشيء المرهون تحت الحراسة أو يسترده بعد أن يقوم بالوفاء بالدين.

حيث يجب على الدائن المرتهن بصيانة المرهون حيازياً، كما يتحمل ما يجري على المرهون من تلف أو خراب بسبب إهمال أو خطأ، وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة (1391) من القانون المدني الأردني والتي جاء في نصها أنه: "على المرتهن أن يحفظ المرهون حيازياً بنفسه أو بأمينه وأن يعنى به عناية الرجل المعتاد وهو مسؤول عن هلاكه أو تعييبه ما لم يثبت أن ذلك يرجع إلى سبب لا يد له فيه وعلى أن تراعى أحكام المادتين 940 و1396 من هذا القانون".[2]

ومن هنا يتبين بأن القانون المدني الأردني قد أوضح نوع العناية التي أوجبها على المرتهن حيازياً حول المحافظة على المرهون من هلاك أو خراب أو ضياع بسبب إهماله له.

---

(1) العكيلي، عزيز، **شرح القانون التجاري**، مرجع سابق، ص:270

(2) نصت المادة (1391) من القانون المدني الأردني لسنة 1976م على أن: على المرتهن أن يحفظ المرهون حيازياً بنفسه أو بأمينه وأن يعنى به عناية الرجل المعتاد وهو مسئول عن هلاكه أو تعييبه ما لم يثبت أن ذلك يرجع إلى سبب لا يد له فيه، وعلى أن تراعى أحكام المادتين (940) و (1396) من هذا القانون، كما نصت المادة (940) من ذات القانون بأنه: " على من يرد الآخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشترى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار الرسمي الذي يوجهه إليه البائع أو المشترى وإلا سقط حقه، ويزاد على تلك المدة ميعاد المسافة إذا اقتضى الأمر ذلك".

الفصل الثاني

التنفيذ على المال المرهون

إن القاعدة العامة تنص على أن جميع أموال المدين هي باعتبار ضمان للوفاء بديونه، وعليه يجب أن يتم التنفيذ على جميع أموال المدين، إلا أن هنالك أمولاً استثناها المشرع، فلم يجز الحجز عليها لاعتبارات متعددة، كما أن وسائل التنفيذ على أموال المدين تتباين بحسب ما إذا كان المال المراد حجزه مالاً منقولاً أو غير منقول، وكما تختلف بحسب ما إذا كان المال موجوداً بيد المدين أو موجوداً بيد الغير.

وعليه فإن هذا الفصل سيتم التطرق له في مبحثين كما يلي:

المبحث الأول: دعوى التنفيذ على المال المرهون

المبحث الثاني: إجراءات التنفيذ على المال المرهون

المبحث الأول

دعوى التنفيذ على المال المرهون

ينقضي الرهن بانقضاء الدين المضمون ويترتب على التنفيذ على الرهن التجاري العديد من الآثار للدائن المرتهن على دينه، وقد أوجد المشرع الأردني جملة من إجراءات دعوى التنفيذ على المحل التجاري وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال المطلب الأول والذي يتضمن إجراءات التنفيذ على المحل التجاري، والمطلب الثاني، آثار التنفيذ على الدائن المرتهن.

المطلب الأول: شروط دعوى التنفيذ على المال المرهون

لا تشرع دائرة التنفيذ بإجراءات التنفيذ الا بناء على طلب يتقدم به الدائن (المحكوم له) مرفقا به السند التنفيذي وفيما بما يلي تسجيل القضية التنفيذية: [1]

1- **تجهيز السند التنفيذي:** وتجدر الإشارة إلى أن الأحكام القضائية وأحكام المحكمين، بالنسبة للأحكام القضائية هي تلزم المحكوم له بإثباته أن الحكم قد أكتسب الدرجة القطعية ويكون الحكم مكتسبا الدرجة القطعية في إحدى الحالات التالية:[2]

إذا كان غير قابل للطعن أصلا بحكم القانون ومثاله الأحكام الصادرة عن محكمة الصلح في دعاوي لا تزيد قيمة واحدة منها على 250 دينارا ، اذا لا تقبل مثل هذه الأحكام بطريقة الاستئناف باستثناء دعاوي إخلاء المأجور سندا للمادة (2/28) من قانون محاكم الصلح، وإذا اصبح الحكم غير قابل للطعن لمضي مدة الطعن كما إذا كان الحكم قابلا للطعن وقدم الطعن

(1) شوشاري، مرجع سابق، ص: 101.

(2) شوشاري، مرجع سابق، ص: 101.

ولكن رد من قبل محكمة الطعن أي يكون المحكم قد استنفذ طرق الطعن الجائزة قانونيا، أو كان الحكم يقبل التمييز بإذن ولم يمنح الطاعن الإذن بالتمييز.[1]

أما بالنسبة لأحكام المحكمين فيجب على المحكوم له أن يرفع مع حكم المحكمين صورة مصدقة من قرار محكمة الاستئناف القاضي بالأمر لتنفيذ قرار المحكمين ويقدم طلب التنفيذ إلى إحدى دوائر التنفيذ السته المذكورة على سبيل الحصر في المادة (4) من قانون التنفيذ.[2]

2- **استيفاء رسم التنفيذ**: تستوفي رسم التنفيذ من المحكوم على النحو التالي:[3]

أ- تنفيذ الأحكام الصادرة عن المحاكم البداية: يستوفي رسم مقداره 3% من قيمة المبلغ المحكوم به على أن لا يزيد على 1200 دينار.

ب-تنفيذ الأحكام الصادرة عن محاكم الصلح: يستوفي رسم مقداره 3% من قيمة المبلغ المحكوم به على أن لا يزيد على (100) دينار.

---

(1) نصت المادة (2/52) من قانون محاكم الصلح رقم (15) لسنة 1952 المعدل بالقانون رقم (13) لسنة (1988) على أنه : يكون حكم محكمة الصلح قطعياً في القضايا الحقوقية المتعلقة بمبلغ نقدي أو مال منقول إذا كانت قيمة المدعى به لا تتجاوز مائتين وخمسين ديناراً ويستثنى من ذلك دعاوى إخلاء المأجور أما الأحكام الصلحية الحقوقية الأخرى فتستأنف إلى محكمة الاستئناف .

(2) نصت المادة (4) من قانون التنفيذ الأردني رقم (36) لسنة (2002) المعدل بالقانون رقم (20) لسنة (2003) أ- دائرة التنفيذ المختصة هي الدائرة التي توجد في منطقة المحكمة التي اصدرت الحكم او محكمة موطن المحكوم له او الدائرة التي تم انشاء السندات التنفيذية في منطقتها ب-يجوز التنفيذ في الدائرة التي يكون موطن المدين او امواله فيها او الدائرة التي اشترط الوفاء في منطقتها ج-اذا اقتضى التنفيذ اتخاذ تدابير خارج منطقة الدائرة يقرر الرئيس انابة دائرة اخرى التي ستتخذ فيها التدابير التنفيذية

(3) شوشاري، مرجع سابق، ص:102.

ج- إذا كان المحكوم به من غير النقود: يستوفي رسم يعادل رسم المدفوع في الدعوى الا إذا كان المحكوم به أقل من المدعى به. وهذا ما نصت عليه المادة (27) من جدول رسوم المحاكم الملحق بنظام رسوم المحاكم رقم 4 لسنة 1952 المعدل بالنظام رقم 55 لسنة 1997 المعدل بالنظام رقم 25 لسنة 2001.[1]

3- **تنظيم محضر طالب تنفيذ:** بعد استيفاء الرسوم القانونية ينظم المحكوم له محظر طلب تنفيذ مشتملا على البيانات التالية:[2]

- اسم الدائن وعنوانه.
- اسم المدين وعنوانه.
- مقدار الدين.
- السند التنفيذ وذلك بيان نوعه كأن يكون قرار حكم أو كمبيالة أو شيكا أو سند تأمين دين أموال غير منقولة.
- تاريخ السند التنفيذي.
- رقم السند التنفيذي.
- التوقيع الدائم.
- توقيع مأمور التنفيذ.
- رقم الدعوى التنفيذية والدائرة التي طلب إليها الدائن تنفيذ السند.

(1) المادة (27) من جدول رسوم المحاكم رقم 4 لسنة 1952 المعدل بالنظام رقم 55 لسنة 1997 المعدل بالنظام رقم 25 لسنة 2001

(2) شوشاري، مرجع سابق، ص: 103

4- إخطار المدين: بعد تنظيم محظر طلب التنفيذ يحب تبليغ المحكوم عليه إخطارا تنفيذيا عملا بالمادة (14/أ) من قانون التنفيذ، يجب أن يشتمل الإخطار التنفيذي على البيانات التالية:[1]

1. اسم المحكوم له.
2. اسم المحكوم عليه وعنوانه.
3. المحكمة التي أصدرت الحكم أو الجهة الصادرة عنها السند التنفيذي.
4. رقم الحكم او السند التنفيذي.
5. تاريخ الحكم أو السند التنفيذي .
6. تكليف المدين بالوفاء خلال سبعة أيام تلي تاريخ الوفاء.
7. أم دائرة التنفيذ ستكون بالمعاملات التنفيذية في حال عدم قيام المدين بمراجعة دائرة التنفيذ ودفع المبلغ المحكوم به او عرض تسوية تتناسب ومقدرته المالية. .

وفي حالة وفاة المدين يجرى التبليغ لواضعي اليد على التركة من الورثة أو من يقوم مقامه كالمصفي عملا بالمادة (14/ب) من قانون التنفيذ، ويجري تبليغ الإخطار التنفيذي للمدين وفق الأصول المنصوص عليها في المواد (4-16) من قانون أصول المحاكمات المدنية عملا بالمادة (115) من قانون التنفيذ التي تحيل إلى قانون الأصول والمحاكمات المدنية في حال عدم وجود نص في قانون التنفيذ .[2]

---

(1) المادة (4/أ) من قانون التنفيذ الأردني رقم (36) لسنة 2002.

(2) شوشاري، مرجع سابق، ص:103.

والملاحظ إن المشرع وحد مهلة الإخطار التنفيذي فجعلها (7) أيام تبدأ من اليوم التالي في تاريخ تبليغ المحكوم عليه الإخطار التنفيذي، بينما كانت مهلة الإخطار التنفيذي متفاوتة في ظل قانون الإجراء الملغي على النحو التالي:

أ- (7) أيام للمحكوم عليه المعلوم محل لإقامة، المادة (1/34) من قانون الإجراء الملغي

ب-شهر واحد للمحكوم عليه المجهول محل الإقامة، المادة (36) من قانون الإجراء الملغى

ج-(5) أيام للمدين السند الرسمي أو عادي أو ورقة من أوراق التجارية القابلة للتداول، المادتان (2/3) و (8) من قانون ذيل لقانون الإجراء الملغى رقم 25 لسنة 1965

المطلب الثاني: مباشرة إجراءات دعوى التنفيذ على المال المهون

أولاً: تبليغ المحكوم عليه المجهول محل الإقامة:

لم يرد في قانون التنفيذ نص يبين كيفية تبليغ المحكوم عليه المجهول محل الإقامة ولمعالجة هذا الفراغ التشريعي يتوجب الرجوع إلى النصوص قانون أصول المحاكمات المدنية عملا بالمادة (115)من قانون التنفيذ التي تنص على تطبيق قانون أصول المحاكمات المدنية فيما لم يرد عليه نص في قانون التنفيذ.[1]

وبالرجوع إلى قانون أصول المحاكمات المدنية نجد المادة (1/12) منه بصيغتها المعدلة بالقانون رقم 14 لسنة 2001 تنص على أنه: "إذا وجدت المحكمة أنه يتعذر أجراء التبليغ وفق الأصول النصوص عليها في هذا القانون جاز لها أن تقرر أجراء التبليغ بنشر إعلان في صحيفتين محليتين يوميتين" يستفاد من هذا النص أنه في حال تعذر تبليغ المحكوم عليه وفق

---

(1) نصت المادة (115) من قانون التنفيذ رقم (36) لسنة 2002 على أنه: "يطبق قانون اصول المحاكمات المدنية فيما لم يرد عليه نص في هذا القانون".

الأصول النصوص عليها في المواد (7–10) من قانون أصول المحاكمات المدنية يجوز لرئيس التنفيذ أن يقرر إجراء التبليغ بنشر في صحيفتين محليتين يوميتين.

وبناء على ما تقدم فإن المحكوم عليه المجهول محل الإقامة يبلغ الإخطاران التنفيذية التالية بالنشر في صحيفتين يوميتين: [1]

أ- الإخطار المنصوص عليه في المادتين (14،15) من قانون التنفيذ.[2]

ب-إخطار تجديد القضية التنفيذية المنصوص عليه في المادة (16/ج) من قانون التنفيذ.[3]

ج- إخطار المدين بموافقة الدائن على التسوية المعروضة من المدين.

د- إخبار الحبس الذي يوجه إلى المدين الصادر عليه قرار بالحبس من رئيس التنفيذ .

هـ- إخطار بيع الأموال المنقولة المحجوزة المنصوص عليه في المادة (60/أ) من قانون التنفيذ.[4]

---

(1) شوشاري، مرجع سابق، ص: 104.

(2) نصت المادة (14) من قانون التنفيذ لسنة 2002 على: -أ- يجب تبليغ اخطار الى المدين قبل المباشرة في التنفيذ ب- في حالة وفاة المدين يجري التبليغ لواضعي اليد على التركة من الورثة او من يقوم مقامهم.، كما نصت المادة(15) من ذات القانون : يشتمل الاخطار على ملخص الطلبات الواردة في طلب التنفيذ وعنوان طالب التنفيذ وتكليف المدين بالوفاء خلال سبعة ايام تلي تاريخ التبليغ 0 اما في حالة التنفيذ الفوري فيتم تبليغ المدين بالاخطار بصورة تشعره بالاجراءات التي اتخذت بهذا الشأن.

(3) نصت المادة (16/ج) من قانون التنفيذ لسنة 2002 على أن : ج-تجديد التنفيذ يستدعي تبليغا جديدا للطرف الآخر.

(4) نصت المادة (60/أ) من قانون التنفيذ لسنة (2002) على أنه: "- لا يجوز اجراء البيع الا بعد اخطار المدين بأنه سيصار الى بيع الاموال المحجوزة اذا لم يدفع الدين خلال سبعة ايام تلي تاريخ التبليغ.

و- إخطار بيع الاموال غير المنقولة المحجوزة المنصوص عليه في المادة (70/ج) من قانون التنفيذ.[1]

وتبدو الحكمة في اشتراط إخطار المدين بالسند التنفيذي في الإفصاح عن رغبة الدائن في الحصول على حقه ونفي شبهة التسامح عنه في الحصول على هذا الحق فيوضع المدين بهذا الإخطار موضع المقصر في الوفاء بالالتزام، ومن جهة أخرى عدم مفاجئة المدين باتخاذ إجراءات التنفيذ ضده ينما قد يكون راغبا في تفاديها إذا استشر إصرار الدائن على الحصول على حقه دون إبطاء، ويترتب على إخطار المدين بالتنفيذ قطع التقادم عملا بالمادة (460) من القانون المدني التي تقرر أن المدة المقررة لعدم سماع الدعوى تنقطع بالمطالبة القضائية أو بأي إجراء قضائي يقوم به الدائن للتمسك بحقه.[2]

ثانياً: موقف المدين بعد تبليغه الإخطار التنفيذي:

بعد أن يتبلغ المدين الإخطار التنفيذي، فلا يخلو موقفه من أحد فالفروض التالية :[3]

1- إقرار المدين بالدين: وفي هذه الحالة يبادر المدين إذا دفع المبلغ المحكوم به أو يقوم بعرض تسوية تتناسب ومقدرته المالية على أن لا تقل الدفعة الأولي في موجب التسوية (15%) من المبلغ المحكوم به.

---

(1) نصت المادة (70/ج) من قانون التنفيذ لسنة (2002) على أنه: عد اتمام الاجراءات المنصوص عليها في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة يبلغ المدين اخطاراً يتضمن ما يلي :- 1-بيان نوع السند التنفيذي وتاريخه ومقدار الدين المطلوب. 2- وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده ورقمه ومنطقته العقارية. 3-تعيين موطن مختار للدائن المباشر للاجراءات في البلدة التي يقع فيها مقر الدائرة. 4-ان العقار سيباع جبراً اذا امتنع عن دفع الدين خلال سبعة ايام تلي تاريخ الاخطار . 4-ان العقار سيباع جبراً اذا امتنع عن دفع الدين خلال سبعة ايام تلي تاريخ الاخطار.

(2) المادة (460) من القانون المدني الاردني رقم 43 لسنة 1976.

(3) شوشاري، مرجع سابق، ص: 104.

2- عدم مراجعة المدين دائرة التنفيذ: وفي هذه الحالة يحق للدائن التنفيذ على اموال المدين أو طلب حبسه أو الحجز على مرتبه وغير ذلك من وسائل التنفيذ التي سنتناولها تفصيلا في الباب الثاني من هذا الباب

وإن مباشرة الدائرة للإجراءات التنفيذ لا يمنع قبولها التنفيذ الاختياري بعد ذلك وقبل إكمال معاملات التنفيذ الجبري، فلو وضع حجز على نمال أموال المدين غير المنقول، ثم بادر المدين إلى دفع المبلغ المحكوم به، والرسوم والمصاريف والفوائد وإتعاب المحاماة، فعلى الدائرة حينئذ أن تقرر رفع الحجز وتسطير كتاب الى الجهة المختصة لرفع الحجز عن الأموال التي تم حجزها .

المبحث الثاني

إجراءات التنفيذ على المال المرهون

يتمتع الدائن المرتهن رهنا رسميا بأنه لا يستوفي حقه من ثمن العقار المرهون فحسب ، بل أيضا يستوفيه من المال الذي حل محل العقار المرهون ، وهو المقابل النقدي في حال بيعه بيعا جبرياً واستيفاء الحق من الثمن الذي رسا به المزاد.

المطلب الأول: إجراءات الحجز على المال المرهون

نظم المشرع الأردني من خلال قانون التنفيذ الأردني لسنة 2002 وقانون أصول المحاكمات المدنية الأردني لسنة 1988 اجراءات حجز الأموال المنقولة وبيعها في المواد (42 – 69) من قانون التنفيذ الا أنه استثنى من هذه الأموال أموال المدين لدى الغير فأفرد لها المواد (31 – 41) من ذات القانون، حيث فصل كيفية حجز هذه الأموال وذلك حرصا على حماية الغير من أن تمسه اجراءات التنفيذ لأن حيازة الغير لهذه الأموال تجعله ذا علاقة مباشرة بالأموال الموجودة لديه، ومن المقارنة بين اجراءات حجز أموال المدين المنقولة تحت يديه وبين اجراءات حجز مال المدين لدى الغير، يظهر لنا التفاوت بينها ونظرا لهذا التفاوت بين طريقتي الحجز يقتضي عندما يراد الحجز على أموال المدين التفرقة فيما إذا المال المراد حجزه تحت يد المدين أو تحت يد الغير، فإذا كان بحيازة الغير تطبق لإجراءات المنصوص عليها في المواد (31–41) من قانون التنفيذ أما اذا كانت الأموال المراد حجزها تحت يد المدين فتطبق عليه الاجراءات المنصوص عليها في المواد (42–69) من القانون نفسه.[1]

---

(1) شوشاري، مرجع سابق، ص: 109.

الفرع الأول: تعريف حجز مال المدين لدى الغير وطبيعته.

يعرف حجز مال المدين لدى الغير بأنه الحجز الذي يوقعه الدائن على حقوق مدينه أو منقولاته في ذمة الغير (أي مدين المدين) أو حيازته، بقصد منع هذا الغير من الوفاء للمدين أو تسليمه ما فيه حيازته من منقولات، وذلك تمهيدا لاقتضاء حق الحاجز من المال المحجوز أو من ثمنه بعد بيعه.(1)

الفرع الثاني: اجراءات الحجز على مال المدين لدى الغير:

يتناول هذا الفرع ببيان اجراءات الحجز على مال المدين لدى الغير تباعا.

أولاً: استصدار قرارا من رئيس التنفيذ من حجز على مال المدين لدى الغير:(2) لا بد للدائن من استصدار قرار من الرئيس التنفيذ بالحجز على مال المدينة لدى الغير باعتبار أن رئيس التنفيذ (أو من يقوم مقامه من قضاة التنفيذ) مختص بإلقاء الحجز على اموال المدين سواء كانت تحت يد المدين نفسه أم لدى الغير استنادا لنص المادة (5/أ) (3) من قانون التنفيذ، وهذا الأجراء أشارت إليه ايضا المادة (33/أ/1)(4) من قانون التنفيذ التي اشترطت أن يتضمن إخطار الحجز الموجه للمحجوز لديه قرار رئيس التنفيذ بالحجز.

---

(1) قانون التنفيذ الأردني لسنة 2002.

(2) شوشاري، مرجع سابق، ص: 110.

(3) يختص الرئيس او من يقوم مقامه بجميع المنازعات التنفيذية بما في ذلك القاء الحجز على اموال المدين وفك الحجز وبيع الاموال المحجوزة وتعيين الخبراء وحبس المدين ومنعه من السفر والتفويض باستعمال القوة الجبرية

(4)نصت المادة (33/أ) أ- يبلغ الحجز بموجب اخطار يرسل الى المحجوز لديه مشتملا على البيانات التالية :- 1 -صورة السند التنفيذي الذي جرى الحجز بمقتضاه وقرار الرئيس بالحجز

ثانيا : تبليغ الغير بقرار حجز مال المدين الموجود تحت يد الغير :

بعد صدور قرار رئيس التنفيذ بإلقاء الحجز على مال المدين لدى الغير يجب تبليغ الغير بالحجز بموجب إخطار يرسل إلى المحجوز لديه عملا بالمادة (33/أ) من قانون التنفيذ.(1)

وقد أوجبت المادة (33/أ) هذه إن يشتمل إخطار الحجز على البيانات التالية :

1- صورة السند التنفيذي الذي جرى بالحجز بمقتضاه وقرار رئيس التنفيذ بالحجز: وذلك بأن ترفع مع الإخطار صورة عن السند التنفيذي المطروح للتنفيذ من حكم أو سند رسمي أو عادي أو ورقة تجارية، وأن يتضمن الإخطار صدور قرار من رئيس التنفيذ بالحجز على مال المدين لدى الغير حتى يتأكد الغير (المحجوز لديه) من حقيقة مديونة الحاجز للمحجوز عليه.(2)

2- بيان أصل المبلغ المحجوز من أجله وفوائده والنفقات: وهذا البيان يفيد المحجوز لديه فيتمكن من معرفة مقدار المبلغ الذي يجب إيداعه في صندوق دائرة التنفيذ إذا ما اختار ذلك وفق ما سيأتي شرحه، كما يفيده لتذكرته بمسؤوليته، وبما يجب عليه دفعه للحاجز إذ أخل بما يوجبه عليه القانون وأوفي لدائنه المحجوز عليه .(3)

3- القرار الصادر بمنع المحجوز لديه عن وفاء ما فيه يده إلى المحجوز عليه وعلى تسليمه إياه : وهذا البيان ضروري لكي يعرف المحجوز لدسه بأنه يمتنع عليه الوفاء ما فيه يده

---

(1) شوشاري، مرجع سابق، ص: 112.

(2) شوشاري، المرجع السابق، ص: 112.

(3) شوشاري، المرجع السابق، نفسه.

إلى المحجوز عليه وعن تسلميه إياه لينتج الحجز أثره ويحقق غايته بالمحافظة على حقوق الحاجز بالتنفيذ على أموال المدين الموجودة تحت يد الغير.[1]

ويبلغ المحجوز لديه (الغير) إخطار الحجز وفق أصول التبليغ ومنصوص عليه في المواد (4-15) من قانون أصول المحاكمات المدنية سندا للنص المادة (115) من قانون التنفيذ التي توجب تطبيق قانون أصول المحاكمات المدنية فيما لم يرد عليه نص فيه قانون التنفيذ.

وتشير المادة (33/ ب) [2] إلى أنه إذا كان المحجوز لديه مقيما خارج المملكة وجب تبليغه إخطار الحجز المنصوص عليه بالفقرة (أ) من المادة نفسها طبقا للقواعد المقررة للتبليغ في قانون أصول المحاكمات المدنية بالرجوع إلى قانون أصول المحاكمات المدنية نجد المادة (13) منه تنص على أنه: "إذا كان المطلوب تبليغه مقيما في بلد أجنبي وكان موطنه فيه معروفا تسلم الأوراق لوزارة العدل لتبليغها إياه بالطرق الدبلوماسية ما لم يرد نص على خلاف ذلك، أو بالطرق القانونية المتبعة في البلد المقيم فيه".[3]

وهذا النص يطبق سواء كان المحجوز لديه(المطلوب تبليغه) شخصا طبيعيا أم معنويا، على أنه إذا كانت المطلوب تبليغه شركة مركزها الرئيس في الخارج ولها فرع أو وكيل في المملكة الأردنية الهاشمية فقد أوجبت الفقرة (6) من المادة (10) من القانون أصول المحاكمات المدنية أن تسلم ورقة التبليغ إلى الشخص المسئول عن إدارة هذا الفرع أو إلى النائب عنه قانونا أو تسلم إلى الوكيل بشخصه أو في موطنه أو محل عمله، ومتى تم تبليغ المحجوز عليه إخطار

---

(1) شوشاري، المرجع السابق، ص: 114.

(2) نصت المادة (33/ ب) من قانون التنفيذ لسنة 2002 على أن: "ب-اذا كان المحجوز لديه مقيما خارج المملكة وجب تبليغه اخطار الحجز المنصوص عليه في الفقرة (أ) من هذه المادة طبقا للقواعد المقررة للتبليغ في قانون اصول المحاكمات المدنية.

(3) المادة (13) من قانون أصول محاكمات مدنية الأردني رقم (24) لسنة 1988.

الحجز فإن الحجز يتم وينتج آثاره القانونية.[1] ولا يغني البيان الوارد في البند السابق عن البيان الوارد في هذا البند لاحتمال أن يكون الحجز بمبلغ أقل مما هو وارد في السند التنفيذي أو أكثر بعد إضافة الفوائد والنفقات.

المطلب الثاني إجراءات الحجز على العقار

تمتاز إجراءات حجز العقار وبيعه بالتعقيد والبطء ، وقد اراد المشرع منذ زمن طويل هذا التعقيد، وترجع هذه الرغبة إلى عدة اعتبارات، فالملكية العقارية تمثل لدى الشخص العادي وخاصة في الريف أعز ما يملك وقد كانت فيه مرحلة تاريخية قريبة عنوانا على النفوذ السياسي والاجتماعي، وقد كان هذا واضحا بصورة أخص في فرنسا في العهد الإقطاعي، حتى أنه لم يسمح على العقار الا ابتداء من القرن الثالث عشر، وعندما سمح به كان بيع العقار في بعض المقاطعات لا يتم الا برضى المدين وفي بعضها الاخر لم يكن للدائن في بعض الحالات سواء حجز العقار دون بيعه، وكان يستوفى حقه عن طريق الانتفاع بالعقار .

قد يتم حجز مال المدين غير المنقولة حجزا تحفظياً وفق أحكام القانون أصول المحاكمات المدنية سواء قبل رفع الدعوى على المدين أم اثناء نظر الدعوى، قد يتم حجز مال المدين غير المنقول حجزا تنفيذيا بعد تسجيل قضية تنفيذية على المدين أمام دائرة التنفيذ المختصة، ولا بد في هذه الحالة للمحكوم له (طالب الحجز) من استصدار قرار من رئيس التنفيذ في الحجز

---

(1) نصت المادة (6/10) من قانون أصول محاكمات مدنية الأردني لسنة 1988 على أنه: " فيما يتعلق بالشركات الأجنبية التي لها فرع أو وكيل في المملكة تسلم الأوراق القضائية إلى الشخص المسؤول عن إدارة هذا الفرع أو إلى النائب عنه قانوناً أو تسلم إلى الوكيل بشخصه أو في موطنه أو محل عمله.

على أموال المدعي غير المنقولة، باعتبار أن رئيس التنفيذ (او من يقوم مقامه من قضاة التنفيذ) مختص بإلغاء الحجز على أموال المدين استنادا لنص المادة (5/أ) من قانون التنفيذ.[1]

ويتم طلب الحجز بعد أن يقدم الدائن ما يثبت ملكية المدين (المحكوم عليه) للمال المطلوب حجزه، وبعد صدور القرار من رئيس التنفيذ بإلقاء الحجز على أموال المدين غير المنقولة يتم توجيه كتاب من دائرة التنفيذ إلى مديرية الأراضي المختصة بوضع إشارة الحجز التنفيذي ويجب أن يكون المال غير المنقول المقرر حجزه معينا ببيان المعلومات المتعلقة بها وهي رقم قطعة الأرض ورقم الحوض ومنطقة العقار.

ومن الجدير بالذكر أن الاشتراك في العقار بين المدين وغيره لا يمنع حجز حصة المدين، بل يجوز حجزها وبيعها ألا انه لا يجوز حجز العقار بالتخصيص بصورة مستقلة عن المال غير المنقول، فلا يجوز حجزه تبعا للعقار الذي خصص له سندا لنص المادة (30) من قانون التنفيذ.[2]

وعندما تتسلم مديرية الأراضي المختصة كتاب الحجز يتحتم عليها الرجوع إلى قيد العقار المذكور في سجلاتها، حيث تتوقف على مندرجاته اجراءاتها ويمكن توقع عدة احتمالات في هذا الشأن، أهمها :

---

(1) نصت المادة (5/أ) من قانون التنفيذ الأردني على أنه: "يختص الرئيس او من يقوم مقامه بجميع المنازعات التنفيذية بما في ذلك القاء الحجز على اموال المدين وفك الحجز وبيع الاموال المحجوزة وتعيين الخبراء وحبس المدين ومنعه من السفر والتفويض باستعمال القوة الجبرية.

(2) المادة (30) من قانون التنفيذ الأردني لسنة (2002) على أنه: "لا يجوز حجز الاموال المبينة ادناه مستقلة عن المال غير المنقول :-أ-التوابع المتصلة به اذا كانت تستعمل فيما خصصت له ب-الآلات والادوات التي توضع في المزارع لتكون مستقرة في المحل الذي وضعت فيه ج-خلايا النحل وسمك البحيرات غير المحرز والمراجل وآلات التقطير والبراميل والمكابس والسماد وغيره من الاشياء اللازمة لاحتياج المزارع والآلات والادوات اللازمة لإدامة عمل المعامل د-حق الارتفاق والحق العيني والتبعي حجز مال المدين لدى الغير.

1- إذا وجدت أن العقار المقرر حجزه مسجل في قيودها باسم المدين يتحتم عليها في هذه الحالة القيام بما يأتي: (1)

أ- التأشير في سجل الحجز عن الحجز المقرر وتسلسل العقار المطلوب حجزه والتفاصيل الخاصة بطلب الحجز وتاريخ وروده مع وضع رقم تسلسل هذا الحجز .

ب- يؤشر رقم الحجز وتاريخه ورقم سجله الحجز في صحيفة العقار.

ج- أعلام دائرة التنفيذ بأنها وضعت إشارة الحجز على قيد العقار المقرر حجزه.

وعلى هذا نصت المادة (70/أ) من قانون التنفيذ التي جاء فيها . وان لم تكن الأموال غير المنقولة مسجلة في مديريات تسجيل الاراضي فإن المشرع في المادة (70/ب) من قانون التنفيذ يجيز حجزها وبيعها على أن تراعي الشروط التالية:

- أن يطلب المحكوم له إلى دائرة تسجيل الاراضي تسجيل الأموال غير المنقولة بإسم المحكوم عليه.
- أن يقيد مدير كتسجيل الأراضي الطلب في سجل خاص، بشرط أن يبرز المحكوم له صورة مصدقة عن الحكم الذي بيده، أو السند ، أو أي بيئة أخرى قد يطلبها مدير تسجيل الأراضي.
- أن يدفع المحكوم له جميع الرسوم المترتبة على ذلك.
- أن يقوم مدير تسجيل الاراضي التحقيق في تصرف المحكوم عليه بالصورة المعينة.

(1) المادة (70) من قانون التنفيذ رقم (36) لسنة 2002.

ويترتب على وضع إشارة الحجز على قيد العقار الأثار التالية عملا بالمادة (75) من قانون التنفيذ:[1]

- منع المحكوم عليه من التصرف المحجوز، حيث لا يجوز له التصرف به.
- بقاء المال في يد المدين.
- إن وضع الحجز على مال غير منقول لا يمنع حجزه من قبل دائن اخر.
- أن وضع إشارة الحجز على صحيفة العقار يمكن الغير من التعرف على حالة المال غير المنقول الحقيقية بالرجوع الى صحيفة العقار في مديرية الاراضي.
- اذا كان العقار المحجوز مؤخرا، فإن الأجرة التي ينتجها تعتبر محجوز عليها تبعا لحجز العقار ويقتصر هذا الأثر على الاجرة المستحقة عن المدة التي تليه تبليغ المستأجر إخطارا بحجز ما تحت يده من الأجور امتناعا عند دفع الأجرة إلى المدين، وأن يقوم بإيداعها في صندوق دائرة التنفيذ.

ثالثا: معاملة وضع اليد على العقار

بعد أن يقرر رئيس التنفيذ طرح العقار بالمزاد العلني سندا للنص المادة (71) من قانون التنفيذ ، يقوم مأمور التنفيذ بوضع اليد على العقار مستعينا بخبير أو أكثر، وتجري معاملة وضع اليد بانتقال مأمور التنفيذ مع الخبير أو الخبراء إلى مكان العقار لتقدير قيمته وضع اليد عليه وتنظيم محضر بذلك يسمى (محضر وضع اليد) يوقعه هو والحاضرون.[2]

---

(1) المادة (75) من قانون التنفيذ رقم (36) لسنة 2002.

(2) نصت المادة (71) من قانون التنفيذ الأردني لسنة 2002 على أنه: " يقرر الرئيس بعد انقضاء الموعد المحدد في المادة (70) من هذا القانون وبناء على طلب أي من ذوي الشأن او

المحكوم عليه طرح العقار بالمزاد العلني ويقوم المأمور بوضع اليد على العقار مستعيناً بخبير او اكثر يسميه الرئيس.

ويجب أن يشتمل محضر وضع اليد على ما يلي:

1- رقم العقار وذلك ببيان رقم العقار ورقم الحوض واللوحة والمنطقة التي يقع فيها العقار ولتعيينه تعيينا وافيا

2- مساحة العقار

3- حدود العقار

4- أوصاف العقار هل هو عقار منظم تنظيما زراعيا ام تجاريا ام سكنيا ام صناعيا

5- بيان ما إذا كان المدين ساكنا فيه أم لا

6- بيان ما إذا كان العقار مشغولا من الغير

7- قيمة العقار المقدرة

ويكون ذلك بذكر القيمة التقريبية للعقار محجوز ومقدار وارده السنوي وحقوق الارتفاق المتعلقة به وكل الأمور التي تؤثر بالمزايدة عليه، وأن الغاية من معاملة وضع اليد :

أ- تعيين العقار والحقوق المتعلقة به وقت وضع اليد عليه، يثبت ما تقدم بيانه من موقعه وأوصافه وقيمته حتى يعرف من يرغب بشرائه بكل ما يريد عن العقار المذكور، وكل ما له تأثير قيمة بمجرد اطلاعه على محظر وضع اليد أو على أعلان البيع الذي أوجب القانون أن يشتمل على جميع أوصاف العقار المحققة عند وضع اليد.

ب-تعيين حقوق الأغيار لغرض مراعاة الحالة التي كان عليها العقار عند وضع اليد عليه في حل المنازعات التي تحدث بشأنه وفي تسليمه للمشتري، واذا مضت مدة طويلة بين وضع اليد والمزايدة ثمنا أفضل بإجراء معاملة وضع يد جديدة لتثبيت التغييرات الجارية خلال تلك المددة لا سيما اذا وقعت اعتراضات بشأن هذه التغييرات أو بشأن ما أدرج

في محضر وضع اليد، حيث لا يوجد اي مانع قانوني من إجراء معاملة وضعيات جديدة.

ويترتب على معاملة وضع اليد اعتبار مدين حارسا من العقار إلى أن يتم البيع ما لم يقرر رئيس التنفيذ عزله من الحراسة وتحديد سلطته، وهذا ما نصت عليه المادة (73) من قانون التنفيذ.[1]

ويجوز لكل دائن أن يطلب رئيس التنفيذ تعيين حارس قضائي وأن يفوضه في حصاد المحصولات وجني الثمار عملا بالمادة (74/أ) من قانون التنفيذ.

رابعا: تنظيم قائمة بشروط بيع العقار المحجوز:

على مأمور التنفيذ بعد إجراء معاملة وضع اليد أن ينظم بناء على طلب أي من ذوي الشأن أو المحكوم عليه قائمة بشروط بيع العقار ويضمها إلى ملف القضية سندا لنص المادة (76/أ) من قانون التنفيذ وتوجب الفقرة (ب) من المادة (76) من قانون التنفيذ أن تشتمل قائمة بيع العقار على البينات التالية: [2]

1- السند التنفيذي الذي حصل إخطار بيع العقار المحجوز بمقتضاه

---

(1) نصت المادة (74/أ) من قانون التنفيذ الأردني لسنة 2002 على أنه: " أ- يجوز لكل دائن ان يطلب من الرئيس تعيين حارس قضائي وان يفوضه في حصاد المحصولات وجني الثمار وبيعها.

(2) نصت المادة (76) من قانون التنفيذ لسنة 2002 على: أ- على المأمور بعد اجراء معاملة وضع اليد ان ينظم بناء على طلب أي من ذوي الشأن او المحكوم عليه قائمة بشروط البيع ويضمها الى ملف القضية ب- يجب ان تشتمل قائمة بيع العقار على مايلي:- 1-بيان السند التنفيذي الذي حصل الاخطار بمقتضاه. 2- تاريخ الاخطار 3-تعيين العقار المبين في الاخطار مع بيان رقمه وموقعه وحدوده ومساحته واوصافه او غير ذلك مما يقتضي تدوينـه 5-شروط البيع والقيمة المقدرة.5-تجزئة بيع العقار المملوك للمدين الى صفقات ان امكن ذلك مع ذكر القيمة المقدرة لكل عملية بيع

2- تاريخ الإخطار بيع الأموال غير المنقولة المنصوص عليه في المادة (70/ ج) من قانون التنفيذ.[1]

3- تعيين العقار في الإخطار مع بيان رقمه وموقعه وحدوده وأوصافه

4- شروط البيع والقيمة المقدرة

ويقصد شروط بيع العقار الشروط التي يعرض بيع العقار على أساسها ويكتسب المشتري بالمزاد ملكيته العقار ملزما بها.

أما القيمة المقدرة للعقار فهي القيمة المقدرة من قبل الخبير أو الخبراء عن وضع اليد عن العقار.

5- تجزئة بيع العقار المملوك للمدين إلى صفقات أن أمكن ذلك .

فإذا كام من المصلحة تجزئة العقار محل التنفيذ إلى صفقات لتباع كل صفقة على حدة، فيرتفع ثمن العقار وجب بيان حدود كل صفقة والقيمة المقدرة لكل عملية بيع.

وتنص المادة (77) من قانون التنفيذ على أن ترفع بقائمة شروط بيع العقار ما يلي:[2]

1- شهادة بيان ضرائب المستحقة على العقار المحجوز وما عليه من تكاليف. والغرض من هذه الشهادة التحقق من البيان المتعلق بتحديد الثمن الاساسي للعقار

2- السند الذي يباشره التنفيذ بمقتضاه

3- قيد السجل العقاري بتاريخ إلقاء الحجز.

---

(1) نصت المادة (70/ج) من قانون التنفيذ لسنة 2002 على أنه: " عد اتمام الاجراءات المنصوص عليها في الفقرتين (أ) و(ب) من هذه المادة يبلغ المدين اخطاراً يتضمن مايلي :-1-بيان نوع السند التنفيذي وتاريخه ومقدار الدين المطلوب2- وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده ورقمه ومنطقته العقارية 3-تعيين موطن مختار للدائن المباشر للاجراءات في البلدة التي يقع فيها مقر الدائرة 4-ان العقار سيباع جبراً اذا امتنع عن دفع الدين خلال سبعة ايام تلي تاريخ الاخطار.

(2) المادة (77) من قانون التنفيذ الأردني لسنة 2002

والمقصود بهذا البيان تحديد الحجوزات والرهونات المسجلة لمصلحة الدائنين ضد مالك العقار ومعرفة مقدار ديونهم، لأن هؤلاء الدائنين هم الذين يجب إشراكهم في إجراءات التنفيذ.

خامسا: إخطار مأمور التنفيذ المدين والدائنين بما تم من إجراءات :

يوجب المشروع بالمادة (78) من قانون التنفيذ على مأمور التنفيذ أن يخطر الفئات الثلاث التالية بما تم من إجراءات، وهذه الفئات هي:[1]

1- المدين (مالك العقار)

2- الدائنون الذين سجلوا حجزا لمصلحتهم قبل الحجز الذي يباشر التنفيذ بمقتضاه

3- الدائنون اصحاب الرهون والتأمينات والامتياز الذين قيدت حقوقهم قبل الحجز .

والحكمة من أخبار هؤلاء تبدو في أن البيع يؤدي إلى تطهير العقار من حقوقهم، فيجب إشراكهم في إجراءات البيع أما غير هؤلاء الأشخاص فلا يجب إخطارهم بما تم من إجراءات ولهذا فإنه لا يلزم إخطار الدائنين أصحاب الحقوق والحجوزات المقيدة بعد الحجز الذي يباشر التنفيذ بمقتضاه تنفيذ الحجز على العقار بتسجيل الحجز في سجل الأموال غير المنقولة في دائرة تسجيل الاراضي".

---

(1) المادة (78) من قانون التنفيذ لسنة 2002.

الخاتمة

في ضوء ما سبق نجد بأن الرهن التجاري من أهم وسائل دعم الائتمان في المجتمع التجاري إذ أنه يشجع الدائن المرتهن على إقراض المدين الراهن أموال طويلة الأجل أو قصيرة وبالقدر الذي يحتاجه المدين لدعم مركزه التجاري وتنشيط تجارته والخروج من الأزمات المالية التي يتعرض لها ،لذلك فإن الدائن المرتهن يتحقق من أن المدين الراهن هو المالك الحقيقي للمنقول التجاري وأن قيمة المنقول تكفي لسداد القرض و أنه لم يثقل المحل بتأمينات أخرى تستغرق كل قيمته، هذا من جهة و من جهة أخرى نجد أن الدائن يحظى بحماية من أخطار إعسار مدينه أو إفلاسه فيكون في وضع يجعله في مأمن من ذلك فقد منحه المشرع حق التقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقه وحق تتبع المنقول المرهون في أي يد يكون دون أن يكلفه عناء وضع اليد عليه واستغلاله والمحافظة عليه لأن المنقول التجاري ذو مركز ثابت من الممكن شهر التصرفات التي ترد عليه فضلا عن أنه منقول معنوي لا يخضع لقاعدة "الحيازة في المنقول سند المنقول.

النتائج

1. لا توجد قواعد خاصة للتنفيذ على المال المرهون وإنما أخضعه المشرع للقواعد العامة في قانون التنفيذ.
2. الدائن المرتهن لا يستفيد من أحكام عقد الرهن بالتنفيذ المباشر على المال المرهون دون اللجوء إلى القضاء.
3. عقد الرهن الحيازي يعطي الدائن المرتهن حق التتبع وحق الأولوية في تحصيل قيمة الدين من المال المرهون بعد التنفيذ عليه.
4. إن إخضاع اجراءات التنفيذ على المال المرهون يضعف من خصائص عقد الرهن ومن حق التتبع وحق الأولوية.

التوصيات

1. إيجاد قواعد قانونية خاصة للرهن التجاري من شأنها تنظيم أمور الرهن والتنفيذ على المرهون.
2. إيجاد نصوص أكثر تنظيماً لعملية التنفيذ على الرهن التجاري لوجود قصور في بعض النواحي العملية مقارنة مع القانون المصري.
3. تبسيط إجراءات التنفيذ على المرهون من قبل المحاكم المختصة والتسريع بإجراءات التنفيذ على المرهون لكي لا يتحمل المدين خسائر إضافية.

المراجع

أولاً: المراجع العامة

أحمد محمد محرز.(2002)، **مقدمات عن التجارة**، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، مصر.

أحمد، رضا(1959) **معجم متن اللغة**، مادة " رهن"، ط1، دار مكتبة الحياة ، بيروت، لبنان.

إسماعيل، محمد حسن(1985) **القانون التجاري الأردني**، دار عمار للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

زهران، همام(2000) **التأمينات العينية والشخصية**، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر.

سامي، فوزي (2003) **مبادئ القانون التجاري (الاعمال-الشركات-الاعمال المصرفية)**، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

سعد نبيل إبراهيم (2010)، **التأمينات العينية والشخصية**، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر.

سلطان، أنور(1983) **مصادر الالتزام – الموجز في النظرية العامة للالتزام**- دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، بيروت.

السنهوري، عبد الرزاق(2000) **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، الجزء العاشر، التأمينات العينية والشخصية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.

الشريف، عليان وآخرون (2000) **مبادئ القانون التجاري**، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

شوشاري، صلاح الدين محمد.(2003) **الوافي في شرح قانون التنفيذ رقم 36 لسنة 2002 المعدل بالقانون رقم 20 لسنة 2003**، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

الطراونة، بسام حمد و ملحم، باسم (2017) **شرح القانون التجاري مبادئ القانون التجاري،** الطبعة الرابعة، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن.

طه، مصطفى كمال. (1971)، **الوجيز في القانون التجاري** ،المكتب المصري الحديث، الاسكندرية، مصر.

العكيلي، عزيز(1998)، **شرح القانون التجاري،** مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

العكيلي، عزيز (2008) **الوسيط في شرح القانون التجاري (الجزء الاول)** الطبعة: الاولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع ،عمان.

العكيلي، عزيز(1998) **شرح القانون التجاري،** الجزء الأول، الأعمال التجارية– التجار– المتجر– العقود التجارية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع.

البارودي، علي(1999)،**القانون التجاري،** الأعمال التجارية –التاجر –الأموال التجارية، دار المطبوعات الجامعية–مصر.

العموش، إبراهيم(1993) **الوجيز في التشريعات التجارية الأردنية،** دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

غالب، عبدالقادر(2012) الرهن التجاري وأهميته للبنوك التجارية، **مجلة اتحاد المصارف العربية**، ع(12) ديسمبر 2012.

فرحة زواوي صالح.(2001)، **الكامل في القانون التجاري الجزائري** –القسم الأول–إبن خلدون للنشر و التوزيع–الجزائر.

القيلوبي، سميحة (2000) **المحل التجاري، بيع المحل التجاري– رهنه– تأجير استغلاله،** الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر.

القيلوبي، سميحة"(2012) **شرح القانون التجاري المصري، الجزء الأول: نظرية الأعمال التجارية والتاجر بيع ورهن المحل التجاري وتأجير استغلاله وحمايته،** دار النهضة العربية، القاهرة، مصر.

محسن، منصور (2017) **رهن المنقول دون حيازة –المفهوم– الأثر،** بحث منشور، مجلة المحقق الحلي، العدد الأول، السنة التاسعة.

محمد أنور حمادة.(2001)،**التصرفات القانونية الواردة على المحل التجاري،** دار الفكر الجامعي، مصر.

المنزلاوي عباس حلمي(1992) **القانون التجاري،** ديوان المطبوعات الجامعية ط الجزائر 1992.

الياس حداد.(1985)، **القانون التجاري،** بري، بحري، جوي، مطبوعات جامعة دمشق، دمشق.

ياملكي، أكرم (2008) **الأوراق التجارية والعمليات المصرفية،** دار الثقافة والنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

ياملكي، أكرم(2010) **القانون التجاري، دراسة مقارنة،** دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

ثانياً: القوانين

1. قانون التجارة الأردني رقم (12) لسنة 1966م.

2. قانون الشركات الأردني رقم (22) لسنة 1997م

3. القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976م.

4. قانون السير الأردني رقم (49) لسنة 2008م.

5. قانون التجارة المصري رقم (17) لسنة 1999م.

6. القانون المدني المصري رقم (131) لسنة 1948م.

7. قانون التنفيذ الأردني رقم (36) لسنة 2003.

8. قانون الأوراق المالية رقم قم (18) لسنة 2017.

ثالثاً: الأبحاث المنشورة

إسماعيل، محمد حسين (2001) **مشكلة رهن المتجر في القانون الأردني**، بحث منشور، موقع الدليل الإلكتروني العربي.

البكري، علاء الدين زكي (2005) **الرهونات المصرفية ومخاطر الائتمان في فلسطين**، رسالة ماجستير منشورة في القانون التجاري، جامعة بير زيت، فلسطين.

البنا، هيثم عبدالرحمن (2004) **رهن المحل التجاري/ دراسة مقارنة**، أطروحة دكتوراه غير منشورة في القانون الخاص، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، الأردن.

ثورية، بن مخطار ليلى(2014)، **رهن المحل التجاري**، رسالة ماجستير منشورة في القانون الخاص، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر.

حنفي، عصام(2014) **الأوراق التجارية الكمبيالة – سند الأمر – الشيك**، بحث منشور، كلية الحقوق – جامعة بنها، مصر.

محمد رأفت عثمان، **العقد أركانه وشروط صحته في الفقه الإسلامي** ، كتاب منشور على شبكة الانترنت على الرابط:

http://www.feqhup.com/uploads/13607625993.pdf

رابعاً: الرسائل والأطاريح الجامعية

عبدالرازق، سهام(2000) **فكرة رهن المنقول دون حيازة والحماية القانونية له**، أطروحة دكتوراه منشورة، جامعة بغداد، العراق.

الكساسبة، فراس يوسف (1999) **الرهن الحيازي فيما بين المتعاقدين** "دراسة مقارنة"، رسالة ماجستير في القانون، الجامعة الأردنية.

اللصاصمة، عبدالعزيز سلمان (2012) **التزام المرتهن بحفظ المرهون حيازياً وصيانته**، دراسة مقارنة، بحث منشور على الرابط: www.osamabahar.com

Execution of Commercial Mortgage Contract in Jordanian Law
Comparative Study

Noufal Mohammad Khazar Al- Madi
Supervisor
Dr. Omar Falah Al- Otean

ABSTRACT

Execution of Commercial Mortgage Contract in Jordanian Law, characteristics and functions of the commercial mortgage contract. To highlight the implementation procedures for the encumbered money, and to identify the main difficulties in implementing the commercial mortgage and statement of legal rules Governing the conduct of the implementation process on the commercial mortgage in Jordanian law.

The study set out several hypotheses: the existence of special procedures for the performance of the mortgage contract on the encumbered money and its non-subordination to the general rules. If there are special rules for implementation, are these rules sufficient to achieve the purpose of the commercial mortgage contract and, in the absence of special rules, are there any need for rules In particular, the implementation process is governed by the encumbered money or the general rules are sufficient and the objective is met.

To conduct this study, the analytical descriptive approach was used for the rules and provisions of the Jordanian Trade Act No. 12 of 1966 and the Jordanian Civil Code No. 43 of 1976. The Jordanian Implementation Act No. 36 of 2003, and the comparative legal approach was used to compare certain issues of law.

This study has come out with a series of results, the most important of which, the absence of special rules of enforcement on the encumbered money but the legislator has subject it to the general rules of the implementing law, as the bonded creditor does not benefit from the provisions of the mortgage contract by direct execution of the encumbered money without resorting to the court, and subjecting Enforcement actions on the encumbered money weaken the properties of the mortgage contract and the right of traceability and priority.

The study recommended the creation of special legal rules for the commercial mortgage that would regulate foreclosure and enforcement on the encumbered subject. Finding more structured texts of the implementation process on the commercial mortgage because there are shortcomings in some practical terms, simplifying the enforcement procedures on the encumbered by the competent courts and expediting With the enforcement action on the encumbered so that the debtor would not incur additional losses.

Keywords: Execution Commercial Mortgage , Contract , Jordanian Law, Comparative Study